PROSPECTO DEFINITIVO
OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 148ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM 02 (DUAS SÉRIES), DA

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Companhia Securitizadora - na categoria "S2", sob o n.º 680
CNPJ nº 25.005.683/0001-09
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, São Paulo – SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ n.º 08.312.229/0001-73
Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, São Paulo, SP
no montante de
R$375.000.000,00
(trezentos e setenta e cinco milhões de reais)
CÓDIGO ISIN DA PRIMEIRA SÉRIE: "BRVERTCRIB27"
CÓDIGO ISIN DA SEGUNDA SÉRIE: "BRVERTCRIB35"

Registro da Oferta dos CRI da Primeira Série na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/067 em 17 de fevereiro de 2025
Registro da Oferta dos CRI da Segunda Série na CVM: CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/068 em 17 de fevereiro de 2025

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), está realizando a emissão de, 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da sua 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em duas séries, sendo 194.023 (cento e noventa e quatro mil e vinte e três) certificados de recebíveis imobiliários alocados na primeira ("**CRI da Primeira Série**") e 180.977 (cento e oitenta mil e novecentos e setenta e sete) certificados de recebíveis imobiliários alocados na segunda série ("**CRI da Segunda Série**" e, em conjunto com os CRI da Primeira Série, os "**CRI**"), conforme definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) e observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo) ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo o montante de R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 12 de fevereiro de 2025 ("**Data de Emissão**" e "**Valor Total da Emissão**", respectivamente). A quantidade de CRI inicialmente ofertada foi acrescida em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 75.000 (setenta e cinco mil) CRI adicionais, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, somente podendo ser emitidos pela Securitizadora em comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), sendo certo que o Valor Total da Emissão, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* é de R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) ("**Opção de Lote Adicional**").

A presente distribuição pública de CRI foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, sem análise prévia da CVM e/ou de entidade autorreguladora, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("**Resolução CVM 160**"), destinada aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor profissional ou no conceito de investidor qualificado, conforme definidos nos artigos 11 e 12, respectivamente, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 30**", "**Investidores Profissionais**", "**Investidores Qualificados**" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "**Investidores**" ou "**Público-Alvo**", respectivamente, sendo os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta (conforme abaixo definida) os "**Titulares de CRI**") e foi conduzida sob o regime de garantia firme de colocação, na forma da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("**Lei 6.385**"), da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**"), e das demais disposições regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("**Oferta**" e "**Registro da Oferta**", respectivamente). A Oferta observará, ainda, o "*Código de Ofertas Públicas*" da **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77 ("**ANBIMA**"), conforme em vigor ("**Código de Ofertas ANBIMA**") e as "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**" e, em conjunto com o Código de Ofertas ANBIMA, "**Normativos ANBIMA**").

A Oferta foi conduzida pelo **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**ITBBA**" ou "**Coordenador Líder**"), sob o regime de garantia firme de colocação, para o Valor Total da Emissão, sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional, que serão distribuídos, conforme aplicável, sob regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder também poderia ter contratado, mas não contratou, outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial , observados os termos e condições previstos no "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 02 (Duas) Séries, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345 ("**Devedora**"), a Emissora e o Coordenador Líder ("**Contrato de Distribuição**").

Os CRI são lastreados nos direitos de crédito decorrentes da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, para colocação privada da Devedora ("**Debêntures**"), de modo que a quantidade de Debêntures alocadas como Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") ou como Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série", sendo referidas em conjunto e indistintamente como "Debêntures") e a quantidade final de séries foram definidas conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observado representadas *pelo "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Escritura de Emissão**"), celebrado em 21 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado pelo *"Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão**"), celebrado em 17 de fevereiro de 2025, entre a Devedora e a Emissora, com valor total R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), na data de emissão das Debêntures ("**Valor Total das Debêntures**"), observado que este valor poderia ter sido, mas não foi, diminuído em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo). O Valor Total das Debêntures deverá ser pago pela Devedora nas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão, acrescidos da Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo), a partir da data de desembolso da Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Debêntures ("**Créditos Imobiliários**"), sendo que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária para representar os Créditos Imobiliários, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("**Instituição Custodiante**" e "**Escritura de Emissão de CCI**", respectivamente), conforme alterado pelo "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado em 17 de fevereiro de 2025 entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("**Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI**"), de acordo com as normas previstas na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("**Lei 14.430**") e na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("**Lei 10.931**"), representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**").

Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, foram vinculado aos CRI e à Emissão por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (Duas) Séries, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**" e "**Termo de Securitização**"), conforme aditado por meio do "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (Duas) Séries, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 17 de fevereiro de 2025 entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("**Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização**").

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.465 (mil, quatrocentos e sessenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de fevereiro de 2029 ("**Data de Vencimento**").

Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 ("**B3**" e "**MDA**"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 ("**CETIP21**"), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3; **e (iii)** os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais e Qualificados, a qualquer momento; e (b) ao público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160.

O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI de cada uma das séries ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, "por meio do link http://www.b3.com.br) ("**Taxa DI**" e "**Remuneração**"), de acordo com a fórmula descrita no item "i" da seção "*2.6. Resumo das Principais Características da Oferta*" deste Prospecto.

Nos termos da Lei 14.430, foi instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 6785-7, mantida na agência n.º 3396 do Banco Bradesco (nº237), que integra o Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) ("**Conta Centralizadora**"); (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta Centralizadora ("**Créditos do Patrimônio Separado**"), com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("**Patrimônio Separado**" e "**Regime Fiduciário**", respectivamente), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430.

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora e não contarão com garantias de qualquer natureza, tampouco com qualquer reforço de crédito pela Emissora ou por terceiros.

Para fins desta Oferta:

"**Dia Útil**" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

"**Documentos da Operação**" significam os seguintes documentos em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) a lâmina da Oferta ("**Lâmina**"); (vi) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima e à Emissão.

"**Procedimento de *Bookbuilding***" significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas organizado pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, que inexistiu valores máximos ou mínimos, que definiu a (i) a quantidade de CRI alocado em cada série; (ii) a quantidade de séries dos CRI; e (iii) a alocação dos CRIs a serem emitidos, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

"**Prospecto Preliminar**" ou "**Prospecto**" significa o "*Prospecto Preliminar da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão, em até 02 (Duas) Séries, da Vert Companhia Securitizadora*".

"**Prospecto Definitivo**" significa este "*Prospecto Definitivo da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão, em 02 (Duas) Séries, da Vert Companhia Securitizadora*".

"**Prospectos**" significam o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto.

Foi admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, sem lotes mínimos ou máximos, a partir de 29 de janeiro de 2025, conforme indicado no Prospecto Preliminar e no aviso ao mercado referente à Oferta, divulgado em 21 de janeiro de 2025, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** do Coordenador Líder; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM (em conjunto, "**Meios de Divulgação**", "**Aviso ao Mercado**" e "**Período de Reserva**", respectivamente).

"**Sistema de Vasos Comunicantes**" significa que a quantidade de CRI emitidos em cada uma das séries foi deduzida da quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Operação de Securitização, observada o exercício total da Opção de Lote Adicional.

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 29 DE JANEIRO DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDERE À CVM.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 27 A 52 PROSPECTO.

O PROSPECTO PRELIMINAR E PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NOS MEIOS DE DIVULGAÇÃO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA SECURITIZADORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO E EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "*7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*", NA PÁGINA 55 DESTE PROSPECTO.

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** categoria: "hibrido", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** concentração: "concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** tipo de segmento: "outros", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** tipo de contrato com lastro: "valores mobiliários representativos de dívida", nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA.

COORDENADOR LÍDER

COORDENADORES

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

A data deste Prospecto é 17 de fevereiro de 2025.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da Oferta 1
2.2. Apresentação da Securitizadora 3
2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 7
2.4. Identificação do público-alvo 15
2.5. Valor Total da Oferta 15
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta 15

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 23

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta 23
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 23
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 25
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas 26
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar: 26

4. FATORES DE RISCO 27

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: 27

5. CRONOGRAMA 52

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 52

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 54

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe) 54
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário 54

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 55

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 55
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 55
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 55

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 56

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 56
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 56
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação 56
8.4. Regime de distribuição 56
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento 57
8.6. Formador de mercado 59
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 59
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 59

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 60

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 60

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 60
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 60
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 60
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 61
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 61
10.2 Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.....62
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 63
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.....63
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 63
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.....63
10.7. Se as informações requeridas no item 10.5 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais 64
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.....64
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 65
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para.....67
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 72
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 73
11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização.....73
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN 73
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 74
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 80
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta. 80

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 82

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo coordenador líder e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 82

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados. 84

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 86

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas; 86

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da Securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período; 86

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima; .. 86

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão; 86

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima; 86

15.6. Termo de securitização de créditos; 87

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis; 87

15.8. Relatório de Classificação Preliminar de Risco da Emissão; 87

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 88

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 88

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta; 88

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 88

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 88

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão 89

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão 89

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 90

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 90

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 91

17.1. Informações adicionais dos CRI 91

17.2. Informações Adicionais da Devedora 99

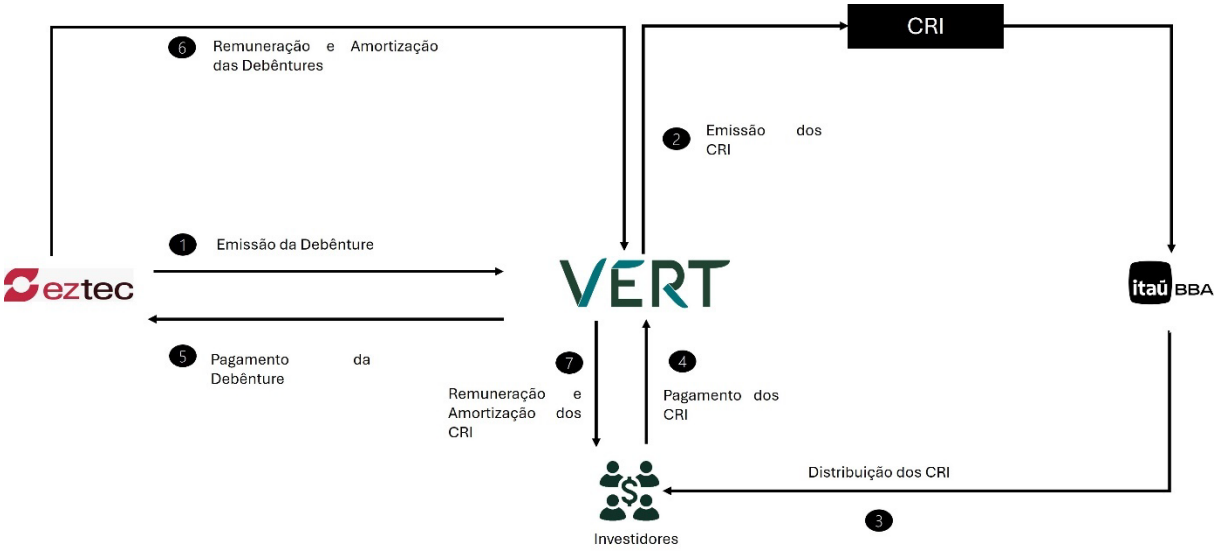
ANEXOS

ANEXO I	Estatuto Social da Securitizadora e AGE da Securitizadora	103
ANEXO II	Declaração de Companhia Aberta da Securitizadora	129
ANEXO III	Termo de Securitização	135
ANEXO IV	Escritura de Emissão	551
ANEXO V	Estatuto Social da Devedora	711
ANEXO VI	Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Devedora para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e Informações Contábeis Intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, contidas no formulário de informações trimestrais (ITR), relativo ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024	735
ANEXO VII	Reunião do Conselho de Administração da Devedora.	883

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto ou, ainda, no Termo de Securitização, anexo a este Prospecto Definitivo.

2.1. Breve descrição da Oferta



A Emissora está realizando a emissão de 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da sua 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em duas séries, sendo (a) 194.023 (cento e noventa e quatro mil e vinte e três) certificados de recebíveis imobiliários alocados na primeira ("CRI da Primeira Série"); e (b) 180.977 (cento e oitenta mil e novecentos e setenta e sete) certificados de recebíveis imobiliários na segunda série ("CRI da Segunda Série" e, em conjunto com os CRI da Primeira Série, os "CRI"), conforme definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) ("Emissão"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 12 de fevereiro de 2025 ("Data de Emissão" e "Valor Total da Emissão", respectivamente). A quantidade de CRI originalmente ofertada foi acrescida em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalentes a R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), sendo certo que o Valor Total da Emissão, chegando no valor total de R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), conforme Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo). A quantidade de CRI alocada como CRI da Primeira Série ou como CRI da Segunda Série e a quantidade final de séries foi definida conforme conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorria de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade de CRI alocada em cada série e/ou a inexistência de determinada série, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, foi refletida no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão de Debêntures e na Escritura de Emissão de CCI sem a necessidade de aprovação adicional da Emissora, da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial.

A Oferta consistirá na distribuição pública dos CRI aos investidores que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários e que se enquadrem no conceito de investidor profissional ou no conceito de investidor qualificado, conforme definidos nos artigos 11 e 12, respectivamente, da Resolução da CVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30", "Investidores Profissionais", "Investidores Qualificados" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores" ou "Público-Alvo", respectivamente, sendo os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta (conforme abaixo definida) os "Titulares de CRI"), sob o rito de registro automático e, portanto, não está sujeita à análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), do "*Código de Ofertas Públicas*" da **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77 ("ANBIMA"), conforme em vigor ("Código de Ofertas ANBIMA") e as "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, em conjunto com o Código de Ofertas ANBIMA, "Normativos ANBIMA"), bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme definido abaixo).

A Oferta foi conduzida pelo **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("IBBA" ou "Coordenador Líder"), sob o regime de garantia firme de colocação, para o Valor Total da Emissão, sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional, que serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder também poderia ter contratado, mas não contratou, outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, observados os termos e condições previstos no "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 02 (Duas) Séries, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345 ("**Devedora**"), a Emissora e o Coordenador Líder ("**Contrato de Distribuição**").

Os CRI são lastreados nos direitos de crédito decorrentes da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em duas séries, para colocação privada da Devedora ("Debêntures"), de modo que quantidade de Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") ou como Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série", sendo referidas em conjunto e indistintamente como "Debêntures") e a quantidade final de séries foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, representadas pelo *"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."* ("Escritura de Emissão"), celebrado em 21 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado pelo *"Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão**"), celebrado em 17 de fevereiro de 2025, entre a Devedora e a Emissora, com valor total R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) na data de emissão das Debêntures ("Valor Total das Debêntures"), observado que a quantidade de Debêntures e, respectivamente, o valor da emissão, poderia ter sido, mas não foi, diminuído em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo). O Valor total das Debêntures deverá ser pago pela Devedora nas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão, acrescidos da Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo), a partir da data de desembolso da Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), sendo que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária para representar os Créditos Imobiliários, por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), conforme alterado pelo "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", celebrado* em 17 de fevereiro de 2025 entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão de CCI"), de acordo com as normas previstas na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430") e na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei 10.931"), representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI").

Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, foram vinculado aos CRI e à Emissão por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (Duas) Séries, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização") conforme aditado por meio do "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (Duas) Séries, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 17 de fevereiro de 2025 entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização").

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.465 (mil, quatrocentos e sessenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de fevereiro de 2029 ("Data de Vencimento").

Os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 ("B3" e "MDA"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 e (iii) os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais e Qualificados, a qualquer momento; e (b) ao público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160.

A Oferta foi registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM 160.

Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora declarou estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo não ser: (a) companhia aberta ou parte relacionada a companhia aberta, exceto se o setor principal de atividade da companhia aberta for o setor do agronegócio, nos termos descritos na Resolução CMN 5.118; e nem (b) instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades integrantes de conglomerado prudencial, ou suas respectivas controladas, observado que a expressão “parte relacionada” a que se refere o item “(a)” tem o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM.

A Oferta foi intermediada pelo Coordenador Líder observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o Público-Alvo.

Nos termos da Lei 14.430, foi instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 6785-7, mantida na agência n.º 3396 do Banco Bradesco S.A. (237), que integra o Patrimônio Separado (conforme abaixo definido) ("Conta Centralizadora"); (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta Centralizadora ("Créditos do Patrimônio Separado"), com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado" e "Regime Fiduciário", respectivamente), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430.

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE ITEM É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM OS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA AO PRESENTE PROSPECTO, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA. ASSEGURAMOS QUE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO SÃO COMPATÍVEIS COM AS APRESENTADAS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

Quanto ao Formulário de Referência, atentar para o fator de risco “Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora”, constante da seção “Fatores de Risco”, na página 27 deste Prospecto.

Para a consulta ao Formulário de Referência, acesse www.gov.br/cvm (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM sobre dados enviados à CVM”, buscar “Vert Companhia Securitizadora” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “Formulário de Referência”. Posteriormente, clicar “Formulário de Referência” e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Ativo).

Breve Histórico

A Emissora foi constituída em 24 de maio de 2016 e foi devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) em 15 de junho de 2016, sob o NIRE nº 35.300.492.30-7. A Emissora nasceu com uma equipe atuante no mercado de securitização agrícola brasileiro, tendo Fernanda Mello, Martha de Sá e Victoria de Sá como sócias fundadoras. Em 31 de dezembro de 2023, a Emissora possuía aproximadamente R$ 42.300.000,00 (quarenta e dois bilhões de reais e trezentos milhões de reais) de ofertas públicas de valores mobiliários ainda em circulação.

Negócios, Processos Produtivos, Produtos, Mercado de Atuação e Serviços Ofertados

Para maiores informações sobre os negócios, processos produtivos, produtos, mercado de atuação da Emissora, assim como os serviços fornecidos pela Emissora, vide item 7 do Formulário do Referência. A Emissora possui, na presente data, 100% (cem porcento) da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis.

Principais concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre esses se destacam: Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Opea Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A., entre outras.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, e as informações trimestrais referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2023 era de R$ 1.662.000,00 (um milhão seiscentos e sessenta e dois mil reais).

Ofertas Públicas Realizadas

Na data deste Prospecto, o volume de certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora corresponde a R$ 19.682.798.107,89 (dezenove bilhões, seiscentos e oitenta e dois milhões, setecentos e noventa e oito mil, cento e sete reais e oitenta e nove centavos), correspondentes a 126 emissões, das quais 99 emissões ainda se encontram em circulação, totalizando R$ 17.468.995.451,12 (dezessete bilhões, quatrocentos e sessenta e oito milhões, novecentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e doze centavos). A seguir está o demonstrativo atualizado das Emissões da Emissora:

Número total de ofertas públicas em circulação	145
Saldo Atualizado das Ofertas Públicas emitidas	R$ 38.945.481.213,01
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora (*)	0% (zero por cento)

(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.

Administração da Emissora

A Emissora é administrada por um conselho de administração e por uma diretoria.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Emissora é composto por 3 (três) membros efetivos, eleitos em assembleia geral para um mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Conforme Estatuto Social, compete ao Conselho de Administração: (i) fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Emissora, propostos pela Direitos; (ii) eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração; (iii) deliberar sobre o orçamento anual de investimento e demais orçamentos bem como sobre as suas respectivas revisões; (iv) deliberar sobre a política de distribuição de dividendos observado o previsto em lei e no Estatuto Social da Emissora; (v) fiscalizar a gestão dos Diretores da Emissora, a qualquer tempo, os livros e papéis da Emissora, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, não sendo necessária sua aprovação prévia; (vi) convocar Assembleia Geral quando julgar conveniente, e anualmente, até o dia 30 de abril seguinte ao término do exercício social da Emissora; (vii) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria; (viii) fiscalizar e avaliar a efetividade do gerenciamento do risco de compliance, inclusive propondo ajustes, bem como julgar casos de inobservância grave de cumprimento das regras da Emissora, conforme definido nos regulamentos da Emissora; (ix) escolher e destituir os auditores independentes, e (x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais Certificados de Recebíveis, todos sem constituição de Patrimônio Separado.

O Conselho de Administração da Emissora é composto pelos seguintes membros:

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Data de Eleição e Data de Posse	Prazo de Mandato
Paulo Piratiny Abbott Caldeira	Membro efetivo	30/04/2022	30/04/2025
Martha de Sá Pessôa	Membro efetivo	30/04/2022	30/04/2025
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello	Presidente	30/04/2022	30/04/2025

Diretoria

A Diretoria da Emissora é composta por 4 (quatro) membros, acionistas ou não, dispensados de caução, com as atribuições que lhes forem conferidas nos termos do estatuto social da Emissora e pelo seu Conselho de Administração, sendo um Diretor de Securitização, um Diretor de Controles Internos, um Diretor de Distribuição e uma Diretora sem Designação Específica, podendo um Diretor acumular as funções de Diretor de Securitização e do Diretor de Distribuição.

A Diretoria possui poderes expressos, entre outros outorgados no Estatuto Social da Emissora, para (i) contrair empréstimos e financiamentos, quando de seus sócios ou terceiros; (ii) definir a política de remuneração dos funcionários e prestadores de serviços da Emissora; (iii) alienar, onerar ou realizar qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Emissora, bem como alienar ativos da Emissora, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; (iv) conceder a contratar garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais; e (v) firmar os instrumentos necessários para a prestação dos serviços definidos no objeto social da Emissora.

A Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo	Data de Eleição e Data de Posse	Prazo de Mandato
Carlos Pereira Martins	Diretor de Controles Internos	21/03/2024	11/03/2027
Victoria de Sá	Diretora sem designação específica	21/03/2024	11/03/2027
Gabriel Pereira Pinto Lopes	Diretor de Distribuição	21/03/2024	11/03/2027
Luiz Renan Toffanin da Silva	Diretor de Securitização	21/03/2024	11/03/2027

Proteção Ambiental

A Emissora observa e segue, no que é aplicável, a legislação ambiental em vigor, adotando as medidas e ações preventivas, destinadas a evitar eventuais danos ao meio ambiente.

Efeitos da Ação Governamental nos Negócios da Emissora

A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRA. Ademais, o governo brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na Seção “Fatores de Risco”, item “Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos” na página 35 deste Prospecto.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

As pendências judiciais e trabalhistas relevantes da Emissora estão descritas no item 11 do Formulário de Referência da Emissora.

Descrição dos Produtos e/ou Serviços em Desenvolvimento

Não há produtos e/ou serviços em desenvolvimento pela Emissora.

Relacionamento com fornecedores e clientes

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis dos agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros. Além disso, entende-se por clientes os investidores que adquirem os certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio emitidos pela Emissora. O relacionamento da Emissora com os fornecedores e com os clientes é regido pelos documentos das respectivas emissões de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, não possuindo títulos emitidos no exterior, havendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional. A atividade que a Emissora desenvolve está sujeita à regulamentação da CVM no que tange a ofertas públicas de CRA. Ademais, o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, podendo afetar as atividades da Emissora. Mais informações acerca da influência de fatores macroeconômicos nas atividades da Emissora estão descritas na seção "Fatores de Risco", item "Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos".

Patentes, Marcas e Licenças

A Emissora não possui patentes, marcas ou licenças.

Contratos relevantes celebrados pela Emissora

Para mais informações acerca dos contratos relevantes celebrados pela Emissora, vide o item 8.3 do Formulário de Referência da Emissora. Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora.

Número de Funcionários e Política de Recursos Humanos

A Emissora não possui colaboradores contratados diretamente, somente por outras empresas do grupo da Emissora, que possuem políticas internas de Recursos Humanos.

Negócios com partes relacionadas

Na data deste Prospecto, não existem negócios celebrados entre a Emissora e empresas ligadas ou partes relacionadas do seu grupo econômico

1. Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

2. Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3.

Portanto, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

3. Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Securitizadora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Securitizadora e seus clientes, as quais incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Securitizadora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados.

Não há garantias de que a Securitizadora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas com os Titulares dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

4. Risco relacionados aos investimentos das Aplicações Financeiras Permitidas

A Securitizadora poderá realizar investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária, nos quais os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados, a exclusivo critério da Securitizadora, em fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, inclusive administrados e/ou geridos por empresas do grupo econômico da Securitizadora. Por essa razão, a Securitizadora poderá se encontrar em situação de conflito quanto à realização de tal investimento e os interesses dos Titulares de CRI, caso tais fundos tenham seus patrimônios representados por ativos de emissão da própria Securitizadora, incluindo, mas não se limitando, a CRIs, CRAs, CRs e/ou Debêntures.

5. A Securitizadora depende do registro de Securitizadora

A Securitizadora foi constituída com o escopo de atuar como companhia securitizadora de direitos creditórios do agronegócio, imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e emissão de certificados de recebíveis imobiliários e demais valores mobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis e, por consequência, ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

Duration dos CRI

Os CRI terão *duration* de aproximadamente 3,18 (três inteiros e dezoito centésimos) anos, calculado em 16 de janeiro de 2025.

Assembleia Especial de Titulares dos CRI

A assembleia especial de Titulares de CRI ("Assembleia Especial") será realizada na forma da Cláusula 14 do Termo de Securitização, conforme abaixo transcrita.

Realização das Assembleias: Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, que poderá ser individualizada por Série ou conjunta, a fim de deliberar sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, bem como na Resolução CVM 81, observado que quando o assunto a ser deliberado for específico aos Titulares de CRI da 1ª Série ou aos Titulares de CRI da 2ª Série individualmente, estes poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que se realizará em separado, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI da respectiva Série, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características exclusivas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário, sua forma de cálculo, atualização monetária e as respectivas datas de amortização, **(2)** Remuneração dos CRI, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; **(3)** Data de Vencimento dos CRI, e **(4)** Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série; **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada não abranger qualquer dos assuntos indicados no item (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** quaisquer alterações relativas aos eventos de liquidação do patrimônio separado; **(b)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos neste item e no Termo de Securitização; **(c)** obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização; **(d)** obrigações do Agente Fiduciário; **(e)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(f)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação a Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures; **(g)** a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora; e **(h)** criação de qualquer evento de repactuação, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

Competência da Assembleia Especial: Além das matérias indicadas no Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 ou na Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado no Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão;

(iii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização;

(iv) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial, observadas as disposições regulamentares e legais aplicáveis;

(v) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;

(vi) as matérias previstas na Cláusula 9.1 do Termo de Securitização acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

(vii) alteração da Remuneração; e

(viii) as matérias previstas na Cláusula 14.8.1 do Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos no Termo de Securitização.

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2.1 do Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(ii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização; ou

(iv) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

Na hipótese prevista no inciso (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Na hipótese prevista no inciso (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 20 (vinte) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

Quando o assunto deliberado for comum a todas as séries em conjunto, a Assembleia Especial deverá ser conjunta, sendo que, para fins de apuração dos quóruns deverá ser considerada a totalidade dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série.

Quando o assunto a ser deliberado for de interesse específico e exclusivo de uma determinada Série, os Titulares dos CRI da respectiva Série poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

Competência para Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário;

(iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; ou

(iv) pela CVM.

Convocação: Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto nas Cláusulas 8.8 e 14.3.1 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias (primeira convocação) e de 8 (oito) dias (segunda convocação), ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do *website* em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no *Website* da Emissora dentro do prazo aplicável à primeira convocação previsto nesta cláusula.

É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

As informações requeridas na Cláusula 14.3 do Termo de Securitização podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares de CRI deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430, observado que os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, caso a Assembleia Especial seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que manifestem o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, e que tal comunicação seja recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na convocação.

As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o website onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação de cada um dos Titulares de CRI presentes à deliberação.

Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante da Emissora ou ao representante do Agente Fiduciário.

Outros Representantes: A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Instalação: Exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Deliberações: Para os fins do Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes ou dos CRI em Circulação presentes da respectiva Série, conforme o caso, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em segunda convocação, exceto se de outra forma especificamente previsto no Termo de Securitização.

Não estão incluídos nos quóruns mencionados na Cláusula 14.8 no Termo de Securitização:

(i) os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas do Termo de Securitização;

(ii) as alterações relativas: (i) à redução da Remuneração, conforme previsto na Cláusula 4.1 do Termo de Securitização; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos no Termo de Securitização, inclusive quóruns estabelecidos na Cláusula 14 do Termo de Securitização; e/ou (v) à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão, em benefício da Emissora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso; e

(iii) os pedidos de renúncia (*waiver*) ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes ou dos CRI em Circulação presentes da respectiva Série, conforme o caso, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso.

As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de assembleia especial de titulares dos CRI, que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto na Cláusula 14 do Termo de Securitização.

Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) a Devedora e seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, sendo certo que o Coordenador Líder não se enquadram no conceito de prestadores de serviço da Emissão; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

Não se aplica a vedação descrita na acima quando (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos no Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização. Adicionalmente, independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e o Agente Fiduciário e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais, sendo certo que os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

Divulgação: As atas lavradas das Assembleias Especiais apenas serão publicadas na forma de extrato no site da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via Sistema de Empresas.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Patrimônio Separado.

Dispensa de Assembleia Especial para Alteração do Termo de Securitização: O Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial para fins do previsto na Cláusula 19.4 do Termo de Securitização. Nessa hipótese, fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo de Securitização nos termos acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

Despesas

As despesas da Oferta serão arcadas conforme Cláusula 10 do Termo de Securitização.

As despesas listadas na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9 da Escritura de Emissão (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas na tabela constante do Anexo VII do Termo de Securitização ("Despesas *Flat*") serão retidos pela Securitizadora quando do desembolso do Valor do Total das Debêntures, na data de desembolso, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, exclusivamente mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, com os recursos do Patrimônio Separado, pela Devedora.

Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, as Despesas previstas no Termo de Securitização, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora ou do Agente Fiduciário serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, e permanecerão retidas até que os processos estejam finalizados.

A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que acarretaram a retenção e a provisão para cobrir tais despesas.

Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

Fundo de Despesas. ***Fundo de Despesas***. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do "Fundo de Despesas" que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes descritas o Anexo VII ao Termo de Securitização e devidas nos próximos 6 (seis) meses contados da Primeira Data de Integralização.("Fundo de Despesas").

Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas e utilizados em consonância ao disposto na Escritura e no Termo de Securitização. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações.

Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor das Despesas Recorrentes referentes aos próximos 3 (três) meses, a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada (i) da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas; (ii) dos comprovantes das despesas pagas com os recursos no Fundo de Despesas e (iii) de detalhamento das Despesas Recorrentes que serão objeto de pagamentos nos 6 (seis) meses seguintes ("Valor do Fundo de Despesas").

No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de tal notificação pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 14 do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Securitização), de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

Nos termos da Cláusula 4.7.2. do Termo de Securitização, na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e/ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures e/ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures e/ou aos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures na Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Nos termos da Cláusula 4.7.3. do Termo de Securitização, caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão.

Nos termos da Cláusula 4.7.4. do Termo de Securitização, caso, na assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures, e consequente de Remuneração dos CRI, entre a Emissora, a Devedora e os titulares dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

Nas hipóteses previstas na Cláusula 6.1.1. e seguintes da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Titulares dos CRI, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 12 de fevereiro de 2027, inclusive, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão e nos itens abaixo, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas e, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório total dos CRI de cada uma das séries correspondentes (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) ("Resgate Antecipado Obrigatório"), sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures da mesma série e, consequentemente dos CRI da mesma série.

A Devedora, por meio de comunicado individual, deverá comunicar **(a)** à B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório; e **(b)** à Securitizados com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Obrigatório ("Comunicação de Resgate Antecipado" e "Data do Resgate Antecipado", respectivamente).

A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, que incluem, mas não se limitam (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data do Resgate Antecipado Obrigatório; (iii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Obrigatório; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório.

Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Obrigatório, (ii) dos Encargos Moratórios dos CRI e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente dos CRI (conforme definido abaixo), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor do Resgate Obrigatório"):

PUprêmio = Prêmio * (Prazo Remanescente/252) * PU

Onde:

PU = Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Obrigatório, acrescido da Remuneração dos CRI;

Prêmio = 0,40% ao ano.

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data do Resgate Antecipado Obrigatório até a Data de Vencimento dos CRI.

Caso a Data do Resgate Antecipado Obrigatório coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, o prêmio indicado acima incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração dos CRI (isto é, sem considerar a Remuneração dos CRI a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI).

Na ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório, caso a destinação dos recursos dos CRI não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

Os CRI resgatados pela Securitizadora, conforme previsto acima, serão obrigatoriamente cancelados.

A Data do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Em caso de oferta de resgate antecipado proposta pela Devedora nos termos da Cláusula 6.2.1. e seguintes da Escritura de Emissão, a Securitizadora deverá realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada na forma descrita abaixo.

A Securitizadora realizará a Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série por meio de comunicação enviada **(a)** à B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para realização do resgate antecipado; e **(b)** aos Titulares dos CRI da respectiva série, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a(s) série(s) a que se refere; (b) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (c) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI da respectiva série a serem resgatadas, que deverá ser um Dia Útil; (d) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento dos CRI em adesão à Oferta de Resgate Antecipado, e que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 40 (quarenta) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; (e) a referência expressa de que a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação da totalidade dos titulares de CRI da respectiva série e que não será admitido que a Oferta de Resgate Antecipado seja parcial em relação aos CRI da mesma série; e (f) as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI da respectiva série e a operacionalização do resgate antecipado facultativo dos CRI.

Os Titulares dos CRI da respectiva série deverão, individualmente, optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em relação aos CRI de sua titularidade. A Securitizadora deverá e somente poderá aderir à oferta obrigatória de resgate antecipado das Debêntures em relação aos Titulares dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora deverá aderir à oferta de resgate antecipado das Debêntures em relação ao número de Debêntures equivalente ao número de CRI da respectiva série detidos por tais Titulares dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. A adesão ou não deverá ser informada à Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da realização ou não da Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para tais fins.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao pagamento do respectivo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculados pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo.

Caso o resgate antecipado dos CRI seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os CRI, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

O pagamento dos CRI a serem resgatados antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado dos CRI o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial dos CRI da mesma série.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

Nas hipóteses previstas na Cláusula 6.3.1. e seguintes da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 14 de fevereiro de 2027, inclusive, a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão e nas cláusulas abaixo, e a Emissora deverá realizar a respectiva amortização extraordinária dos CR de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), de forma proporcional à amortização extraordinária das Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

A Devedora, por meio de comunicado individual, deverá comunicar **(a)** à B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória; e **(b)** à Securitizados com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) dias de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória ("Comunicação da Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Data da Amortização Extraordinária Obrigatória", respectivamente).

A Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória, que incluem, mas não se limitam (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (iii) estimativa prévia do valor da Amortização Extraordinária Obrigatória; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória.

Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada CRI, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória, (ii) dos Encargos Moratórios dos CRI e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente dos CRI (conforme definido abaixo), incidente sobre o Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória"):

PUprêmio = Prêmio * (Prazo Remanescente/252) * PUamortização

Onde:

PUamortização = parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória, acrescido da Remuneração dos CRI;

Prêmio = 0,40% ao ano.

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento dos CRI.

Caso a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, o prêmio indicado acima incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração dos CRI (isto é, sem considerar a Remuneração dos CRI a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI).

Na ocorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória, caso a destinação dos recursos dos CRI não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

A Data da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

2.4. Identificação do público-alvo

O Público-Alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, foi composto por Investidores Qualificados e Investidores Profissionais.

2.5. Valor Total da Oferta

O Valor Total da Emissão foi de R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que este valor foi acrescido em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais),sendo certo que a definição da quantidade de CRI alocada em cada uma das séries foi definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

Não foi permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

a) Valor Nominal Unitário

Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

b) Quantidade de CRI

Serão emitidos, 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI, sendo (a) 194.023 (cento e noventa e quatro mil e vinte e três) CRI da Primeira Série; e (b) 180.977 (cento e oitenta mil e novecentos e setenta e sete) CRI da Segunda Série, na Data de Emissão dos CRI, observada o exercício total da Opção de Lote Adicional. A quantidade de CRI alocada como CRI da Primeira Série ou como CRI da Segunda Série e a quantidade final de séries foi definida no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorreu de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. O Termo de Securitização foi objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de aprovação adicional da Emissora, da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitidos em cada uma das séries foi deduzida da quantidade alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Operação de Securitização, observada o exercício total da Opção de Lote Adicional ("Sistema de Vasos Comunicantes").

Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos (Procedimento de *Bookbuilding*). Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas organizado pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, com a finalidade de definir: (i) a quantidade de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada série; (ii) a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de séries das Debêntures; e (iii) a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), conforme previsto no Contrato de Distribuição ("Procedimento de Bookbuilding"). O Termo de Securitização foi objeto de aditamento a fim de prever o resultado do Procedimento de Bookbuilding, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora.

c) Opção de Lote Adicional

No âmbito da Oferta, a Emissora optou por aumentar em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicial de CRI ofertada, qual seja, 300.000 (trezentos mil) CRI, ou seja, em 75.000 (setenta e cinco mil) CRI ("CRI Adicionais"), no valor de R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI ("Opção de Lote Adicional"). Os CRI objeto da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.

d) Código ISIN

Da Primeira Série: "BRVERTCRIB27".

Da Segunda Série: "BRVERTCRIB35".

e) Classificação de Risco

Não foi contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta para atribuir *rating* aos CRI.

f) Data de Emissão

A Data de Emissão dos CRI é 12 de fevereiro de 2025.

g) Prazo e Data de Vencimento dos CRI

Os CRI têm prazo de vencimento de 1.465 (mil, quatrocentos e sessenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de fevereiro de 2029.

h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão

Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição pública no mercado primário, por meio do MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Nos termos da regulamentação vigente, os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados; e (iii) os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais e Qualificados, a qualquer momento; e (b) ao público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160.

i) Juros remuneratórios e atualização monetária - índices e forma de cálculo

Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI de cada uma das séries ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração").

A Remuneração dos CRI da respectiva série foi calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), caso aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator\ DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da remuneração de cada um dos CRI da respectiva série, devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da respectiva série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = o Valor Nominal Unitário de emissão dos CRI da respectiva série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório da Taxa DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

onde:

n = número total de Taxa DI, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI da respectiva série;

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n; e

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

Dik = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

$$\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

(a) O fator resultante da expressão é considerada com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

$$\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

(b) Efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “FatorDI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e

Para efeito de cálculo da TDIk, foi considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI, no dia 10 (dez), foi considerada a Taxa DI divulgada no dia 7 (sete), considerando que os dias decorridos entre o dia 7 (sete) e 10 (dez) são todos Dias Úteis.

j) Pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamentos

Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado, em todos os casos, dos CRI da Primeira Série decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de agosto de 2025 e os demais nas datas de pagamento da Remuneração previstas abaixo:

Ordem	Data de Pagamento CRI (DU)	Amortização do Saldo devedor a ser amortizado	Incorpora Juros?	Paga Juros?
1	14/03/2025	0,00%	Sim	Não
2	16/04/2025	0,00%	Sim	Não
3	14/05/2025	0,00%	Sim	Não
4	16/06/2025	0,00%	Sim	Não
5	16/07/2025	0,00%	Sim	Não
6	14/08/2025	0,00%	Não	Sim
7	16/09/2025	0,00%	Sim	Não
8	15/10/2025	0,00%	Sim	Não
9	14/11/2025	0,00%	Sim	Não
10	16/12/2025	0,00%	Sim	Não
11	14/01/2026	0,00%	Sim	Não
12	18/02/2026	0,00%	Não	Sim
13	16/03/2026	0,00%	Sim	Não
14	15/04/2026	0,00%	Sim	Não
15	14/05/2026	0,00%	Sim	Não
16	16/06/2026	0,00%	Sim	Não
17	15/07/2026	0,00%	Sim	Não
18	14/08/2026	0,00%	Não	Sim
19	16/09/2026	0,00%	Sim	Não
20	15/10/2026	0,00%	Sim	Não
21	16/11/2026	0,00%	Sim	Não
22	16/12/2026	0,00%	Sim	Não
23	14/01/2027	0,00%	Sim	Não
24	16/02/2027	0,00%	Não	Sim
25	16/03/2027	0,00%	Sim	Não
26	14/04/2027	0,00%	Sim	Não
27	14/05/2027	0,00%	Sim	Não
28	16/06/2027	0,00%	Sim	Não
29	14/07/2027	0,00%	Sim	Não
30	16/08/2027	0,00%	Não	Sim
31	15/09/2027	0,00%	Sim	Não
32	15/10/2027	0,00%	Sim	Não
33	17/11/2027	0,00%	Sim	Não
34	15/12/2027	0,00%	Sim	Não
35	14/01/2028	0,00%	Sim	Não
36	16/02/2028	0,00%	Não	Sim
37	15/03/2028	0,00%	Sim	Não
38	17/04/2028	0,00%	Sim	Não
39	16/05/2028	0,00%	Sim	Não
40	14/06/2028	0,00%	Sim	Não
41	14/07/2028	0,00%	Sim	Não
42	16/08/2028	0,00%	Não	Sim
43	14/09/2028	0,00%	Sim	Não
44	17/10/2028	0,00%	Sim	Não
45	16/11/2028	0,00%	Sim	Não
46	14/12/2028	0,00%	Sim	Não
47	16/01/2029	0,00%	Sim	Não
48	16/02/2029	100,00%	Não	Sim

Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado, em todos os casos, dos CRI da Segunda Série decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga em parcela única, na Data de Vencimento dos CRI.

k) Repactuação

Os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures não estão sujeitos a repactuação programada e, consequentemente, os CRI não serão objeto de repactuação programada.

l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado - existência, datas e condições

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento.

Vencimento Antecipado

Nos termos da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, os CRI e, por consequência as Debêntures e todas as obrigações constantes do Termo de Securitização e na Escritura de Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor Total das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("**Montante Devido Antecipadamente**"), na ocorrência das hipóteses descritas nos itens 6.1.1 e 6.1.2 do Termo de Securitização e nos Parágrafos Primeiro e Segundo da Cláusula 7 da Escritura de Emissão, conforme previstas no item 10.9 abaixo, da seção "*10. Informações sobre os Direitos Creditórios*", observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

Nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, ocorrendo quaisquer dos eventos de inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, as Debêntures, e consequentemente os CRI, tornar-se-ão automaticamente vencidas, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.4. do Termo de Securitização, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, independentemente de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

Nos termos da Cláusula 6.3 do Termo de Securitização, tão logo a Emissora tome ciência da ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado não automático previstos na Cláusula 6.1.2 e 14 do Termo de Securitização, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência do referido evento de vencimento antecipado não automático, convocar Assembleia Especial para deliberar pela não declaração de vencimento antecipado das Debêntures, que se instalará em primeira convocação mediante a presença de Titulares de CRI representando no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, e dependerá de deliberação tomada por Titulares de CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação. Na hipótese: (i) da não instalação ou da não obtenção de quórum para deliberação da referida Assembleia Especial em segunda convocação, ou (ii) de não ser aprovada a deliberação pelo não vencimento antecipado na forma aqui prevista, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações da Devedora decorrentes das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Todavia, caso a Assembleia Especial acima mencionada seja instalada em primeira ou segunda convocação e haja deliberação dos Titulares de CRI, representando o quórum de deliberação aqui estabelecido, pelo não vencimento antecipado das Debêntures, não haverá o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, não haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

Nos termos da Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Devedora obrigou-se por meio da Escritura de Emissão a pagar na Conta Centralizadora o valor descrito na Cláusula 6.1 do Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme o caso. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Emissora deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Devedora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

Nos termos da Cláusula 6.6 do Termo de Securitização, na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórias e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórias e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

m) Garantias - tipo, forma e descrição

Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora e não contarão com garantias de qualquer natureza, tampouco com qualquer reforço de crédito pela Emissora ou por terceiros.

n) Lastro

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrente das Debêntures e representado integralmente pela CCI. **Para mais informações sobre as Debêntures, veja a Seção "*10. Informações sobre os direitos creditórios*", na página 61 deste Prospecto.**

o) Existência ou não de regime fiduciário

Nos termos da Lei 14.430, foi instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, sendo certo que o Patrimônio Separado se destina especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430.

Nesse sentido, a Emissora assinou a declaração do Anexo II do Termo de Securitização, incorporada a este Prospecto Definitivo, constante do Anexo III.

p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.8.4 do Termo de Securitização, que estabelece não se aplicar ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado, em caso de ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

(i) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("**Lei 11.101**") pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados do respectivo inadimplemento ou mora;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora na forma da CCI, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) dia, contado do respectivo inadimplemento ou mora;

(vii) provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização;

(viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e

(ix) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, acerca do descumprimento da Legislação Socioambiental, bem como relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

Adicionalmente, nos termos da Cláusula 9.1.1 do Termo de Securitização, o cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei 14.430.

q) Tratamento Tributário

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("**Lei 11.033**"), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor ("**Lei 8.981**").

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("**IRPJ**") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("**RFB**") n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor ("**Instrução Normativa da RFB 1.585**")). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("**CSLL**"). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor ("**Lei 7.689**").

Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao Contribuição ao Programa de Integração Social ("**PIS**") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("**COFINS**") às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023, conforme em vigor.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 16, parágrafo único, da Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor ("**Lei 14.754**") e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

A Emenda Constitucional 132/2023 ("**EC 132/23**"), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("**CBS**"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("**IBS**") e pelo Imposto Seletivo ("**IS**"). Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

O Poder Executivo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar 68/2024 ("**PLP 68/24**"), que regulamenta a reforma tributária. Caso aprovado, o PLP 68/24 poderá alterar significativamente as regras de tributação relativas ao PIS e COFINS acima descritas. Não é possível quantificar os impactos dessa alteração de antemão.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor ("**Resolução CMN 4.373**"), os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso do investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("**JTF**"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4°, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585.

*Imposto sobre Operações Financeiras ("**IOF**")*

IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações de Câmbio ("**IOF/Câmbio**") à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor ("**Decreto 6.306**"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("**IOF/Títulos**"), conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

r) Outros Direitos, Vantagens e Restrições

Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI, sendo certo que a cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta

Destinação de Recursos pela Emissora. Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Valor Total das Debêntures, observadas as deduções previstas na Escritura de Emissão nos termos e condições previstos na Escritura, à Devedora, em virtude do endosso das Debêntures.

Destinação de Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no **Anexo I** à Escritura de Emissão ("Empreendimentos Destinação" e "Destinação de Recursos", respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), conforme definido no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI (correspondente à Data de Vencimento. Os recursos deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinação nas porcentagens indicadas no **Anexo I** da Escritura de Emissão e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma da Cláusula 3.4.3 e seguintes da Escritura de Emissão. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Devedora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

O **Anexo II** da Escritura de Emissão contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora ao conjunto de Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar a Escritura de Emissão ou o Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), definida no Termo de Securitização.

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:

a) os ativos ou atividades para os quais serão destinados os recursos oriundos da Emissão

Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento do Valor Total das Debêntures, observadas as deduções previstas na Escritura de Emissão, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão, e os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, para pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos Empreendimentos Destinação, conforme indicados e descritos na tabela 1 do Anexo VI do Termo de Securitização, abaixo reproduzida.

É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Securitizadora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada pelos Titulares de CRI, conforme aprovado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do Anexo VI do Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 2 do Anexo VI, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

b) eventual obrigação do agente fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento

O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.12 do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário compromete-se a envidar seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada acima e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 14 de agosto de 2025, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do **Anexo VIII** do Termo de Securitização devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura e no Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto no Termo de Securitização.

Uma vez atingido o valor da destinação do Valor Total das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário, exclusivamente nos termos acima e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata os termos acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional. Sempre que solicitado por qualquer autoridade ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim determinado por autoridade competente.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos ao Valor Total das Debêntures.

Para os fins da Oferta, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM.

Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 4 do Anexo VI do Termo de Securitização demonstra a capacidade da Devedora em destinar aos Empreendimentos Destinação todo o montante de recursos que será obtido com a emissão das Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos.

c) a data limite para que haja essa destinação

A integral Destinação dos Recursos deve ser efetivada até a Data de Vencimento.

d) cronograma indicativo da destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo agente fiduciário

A Destinação dos Recursos observará o cronograma indicativo constante da tabela 3 do Anexo VI do Termo de Securitização, abaixo reproduzido, observado tal cronograma é meramente indicativo e não vinculante ("**Cronograma Indicativo**"), de modo que, se necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes do desembolso da Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento. Desse modo se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão ou ao Termo de Securitização e **(ii)** não será caracterizada qualquer hipótese de vencimento antecipado da Debêntures ou de resgate antecipado dos CRI, ou de aplicação de qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento.

Cronograma indicativo da aplicação dos recursos da emissão dos CRI (em milhares)

	1º S 2025	2º S 2025	1º S 2026	2º S 2026	1º S 2027	2º S 2027	1º S 2028	2º S 2028	1º S 2029
TOTAL	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
375.000	150.000	75.000	80.000	70.000	--	--	--	--	--

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão

Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 4 do Anexo VI do Termo de Securitização, abaixo reproduzida, demonstra a capacidade da Devedora em destinar aos Empreendimentos Destinação todo o montante de recursos que será obtido com a emissão das Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos, no âmbito de tais contratos.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e **(ii)** a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Destinação:

Histórico (aproximado) de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

Exercício Social	Montante Utilizado (em R$ mil)
Encerrado em 31 de dezembro de 2021	R$ 1.043.858.348,79
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	R$ 1.039.820.649,34
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	R$ 793.120.954,54
Total	R$ 2.876.799.952,67

Conforme demonstrado na tabela acima, a Devedora empregou na aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral o valor de aproximadamente R$2.876.799.952,67 (dois bilhões, oitocentos e setenta e seis milhões, setecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta e sete centavos), sendo tal valor superior ao valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Não aplicável. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. Nos termos da Cláusula 3.4.3 do Termo de Securitização, tal obrigação deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação da providências que serão adotadas

Não aplicável.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar:

a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima

Não aplicável.

b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida

Não aplicável.

c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Definitivo e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e/ou da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou serem pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:

a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência

1. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, o qual é oriundo das Debêntures emitida pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Securitizadora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

2. Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Securitizadora, ou a insolvência da Securitizadora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Securitizadora poderá afetar negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista nas Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada insolvente com relação às obrigações decorrentes da Emissão dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os respectivos Titulares de CRI, o que poderá gerar uma perda para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

3. O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Em caso de inadimplemento dessas obrigações pela Devedora, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, poderão ser afetados negativamente, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Ainda, não há garantias de que procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

4. Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não foram e não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única Devedora dos Créditos Imobiliários, uma vez que os pagamentos a serem realizados no âmbito dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, afetando negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

5. Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

6. Risco relacionado aos procedimentos de cobrança dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário dos CRI deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não há garantias de que os procedimentos adotados pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário serão bem-sucedidos. Ainda que as medidas adotadas sejam bem-sucedidas, os recursos obtidos com processos de cobrança podem não ser suficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

7. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, caso necessário.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, trazendo perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

8. Risco da existência de credores privilegiados

A Lei 14.430, dispõe, em seu artigo 27, §4º, que "os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de certificados de recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Já a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*" (grifo nosso). Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Considerando a ausência de revogação expressa da Medida Provisória nº 2.158-35, de 2001, não é possível garantir que os Créditos Imobiliários não será alcançado por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

9. Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso estes não sejam suficientes, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

10. Ausência de coobrigação da Securitizadora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, gerando prejuízos aos mesmos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

1. Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um única Devedora.

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI, podendo afetar de forma negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

2. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, decorrente das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

3. Riscos de formalização do lastro da Emissão

O lastro da CCI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures. Falhas na constituição ou formalização da Escritura de Emissão ou da CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures, que é representado pela CCI.

d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia

Não aplicável, tendo em vista que não foram e não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

e) riscos relacionados aos CRI e à Oferta

1. Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte do Coordenador Líder, e tal fato deverá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, uma vez que o registro da Oferta já foi obtido, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Devedora, bem como aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

2. Liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Na hipótese de a Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Na hipótese de decisão da Assembleia Especial de promover a liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto. Nesse caso, os rendimentos oriundos dos Créditos Imobiliários, quando pagos diretamente aos Titulares de CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

3. Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Securitizadora

As informações do Formulário de Referência da Securitizadora não são objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Securitizadora. Adicionalmente, não será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto decorrentes do Formulário de Referência da Securitizadora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

4. Ausência de manifestação dos auditores independentes da Securitizadora com relação às informações apresentadas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Securitizadora.

As demonstrações financeiras da Securitizadora e/ou informações trimestrais da Securitizadora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos auditores independentes da Securitizadora.

As informações da Securitizadora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Securitizadora, não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas e/ou as informações trimestrais revisadas de acordo com a NBC TA 720 – "Responsabilidade do auditor em relação a outras informações" e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Securitizadora e constantes deste Prospecto podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e/ou com as informações trimestrais revisadas e podem induzir os Investidores em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

5. A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora, a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores não qualificados. Qualquer decisão em investir nos CRI poderá gerar ao Investidor prejuízos relacionados (i) à necessidade de liquidez com relação aos CRI; e/ou (ii) ao desenvolvimento do setor imobiliário; e/ou (iii) ao risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

6. Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares de CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

7. Risco de negociação dos CRI com ágio

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser negociados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Em função das condições dos CRI, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor que motivou o pagamento do ágio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

8. Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding

Foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas organizado pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, que definiu (i) a quantidade de CRI alocado em cada série, sendo (a) 194.023 (cento e noventa e quatro mil e vinte e três) CRI da Primeira Série e (b) 180.977 (cento e oitenta mil e novecentos e setenta e sete) CRI da Segunda Série; (ii) a quantidade de séries dos CRI; e (iii) a alocação dos CRIs emitidos, conforme exercício total da Opção de Lote Adicional, conforme previsto no Contrato de Distribuição. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

9. Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para valores mobiliários como os CRI é obrigatória. Neste sentido, o valor dos CRI será atualizado diariamente com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo ativo. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI calculada com base nos Documentos da Operação, o que pode impactar negativamente a liquidez dos CRI e resultar em perdas aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

10. Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são aprovadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação que representem pelo menos, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

11. Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não seja a Conta Centralizadora

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados do Patrimônio Separado por algum motivo como, por exemplo, a falência da Securitizadora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

12. Risco operacional de pagamento da Remuneração decorrente de descasamento do pagamento dos Créditos Imobiliários

Os pagamentos dos Créditos Imobiliário serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. Conforme definido no Termo de Securitização e na Escritura de Emissão, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão, serão depositados até no máximo 2 (dois) Dias Úteis antes da respectiva data de pagamento da Remuneração. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

13. A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita a Devedora a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela CETIP. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela CETIP em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI ou de seu lastro. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI, poderá conceder aos Titulares de CRI juros remuneratórios inferiores à atual Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

14. Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração

A Remuneração será realizada com base na Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Desta forma, a Taxa DI divulgada e utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI poderá ser menor do que a divulgada na efetiva data de cálculo da Remuneração, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI, não sendo devido qualquer compensação aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

15. Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

A Securitizadora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Securitizadora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares de CRI caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para tanto.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

16. A presente Oferta está dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à ANBIMA e CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora e da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

17. Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo Investidor, dos CRI de sua titularidade.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

18. Riscos do recente desenvolvimento da securitização imobiliária e da alteração da legislação aplicável aos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Em agosto de 2022, foi editada a Lei 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de créditos imobiliários e a emissão de certificados de recebíveis. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora. Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os investidores dos CRI.

Adicionalmente, a legislação aplicável aos CRI está sujeita a alterações, que podem ser decorrentes de alterações legislativas e/ou regulatórias ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores. Tais eventos poderão gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

19. Recente edição das Resoluções CVM 60 e 160, que regulam as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários, e da Lei 14.430/2022

A atividade de securitização de créditos imobiliários está sujeita à Lei 14.430 e à regulamentação da CVM, por meio da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 160, no que se refere a ofertas públicas, dentre outros valores mobiliários, de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários. As Resoluções CVM 60 e 160 foram recentemente publicadas pela CVM e ainda não há histórico vasto de operações de securitização no mercado realizadas sob sua vigência, nem de aplicação de referida norma pela CVM na análise de ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliário, o que pode gerar impactos sobre a estrutura da operação e sobre os termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá gerar atrasos ou questionamentos acerca dos Documentos da Operação e da Oferta, podendo prejudicar os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

20. Risco de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado, Vencimento Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado

Nos termos previstos no Termo de Securitização, a Emissora deverá obrigatoriamente, conforme aplicável, resgatar antecipadamente de forma total os CRI, na ocorrência (i) da hipótese prevista nas Cláusulas 7.1, 7.2 e 7.3 do Termo de Securitização; ou (ii) de um Evento de Vencimento Antecipado. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

21. Riscos associados à guarda física de documentos pela Instituição Custodiante

A Securitizadora contratará a Instituição Custodiante, que será responsável pela custódia dos documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. A perda e/ou extravio de tais documentos poderá dificultar os procedimentos de cobrança e resultar em perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

22. Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, que não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

f) riscos relacionados à Securitizadora:

Os principais riscos relacionados à Securitizadora estão descritos no item "*2.2. Apresentação da Securitizadora*" deste Prospecto Definitivo.

g) riscos relacionados a fatores macroeconômicos:

1. Interferência do governo brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Securitizadora e da Devedora

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, em sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

2. A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Securitizadora e da Devedora

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Securitizadora e da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

3. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Securitizadora, Devedor e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Securitizadora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, o que causar prejuízos aos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

4. Impacto de crises econômicas nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, uma elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Maior

5. Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, trazendo eventual prejuízo aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

6. Acontecimentos e percepção de riscos em outros países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Securitizadora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Securitizadora e a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

7. Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras são influenciados, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Securitizadora e da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

8. O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como as Debêntures, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros:

- mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos;
- restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e
- a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar as Debêntures ao preço e no momento desejados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

h) riscos relacionados à Devedora e ao setor de atuação da Devedora:

***1. Aumentos* no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os nossos lucros.**

As matérias-primas básicas utilizadas por nós na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos por nós celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e consequentemente de nossa situação financeira. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer, o que pode afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Alta

2. Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários ou de terceiros para cuja construção tenhamos sido contratados poderão prejudicar nossa reputação ou nos sujeitar à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da nossa reputação e, consequentemente, das suas vendas e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de nossos empreendimentos, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, nos sujeitar a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar nossa reputação como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que somos responsáveis por garantir a solidez da obra pelo período de cinco anos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos nossos empreendimentos imobiliários pode prejudicar a nossa reputação e as vendas futuras.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos nossos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do nosso fluxo de caixa. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as nossas necessidades de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente nossos resultados, o que pode afetar negativamente a sua situação financeira e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Média

3. O valor de mercado dos terrenos que mantemos em estoque pode cair, o que poderá* impactar *adversamente nosso resultado operacional.

O valor de terrenos mantidos em estoque e que venham a ser adquiridos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a incorporação dos empreendimentos aos quais se destinam, em consequência das condições econômicas, regulatórias ou de mercado. Dessa maneira, eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque impactará, também, o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Devedora, o que pode afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Baixa

4. Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras por nós contratadas podem ter um efeito adverso em nossa imagem e em nossos negócios e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil.

Além de adquirir materiais de construção utilizados por nós na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, também terceirizamos parte dos serviços de construção de que necessitamos para desenvolver nossos empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais participamos dependem de fatores que estão fora do nosso controle como, por exemplo, a qualidade do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras por nós contratadas podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no nosso relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os nossos negócios e operações, e, consequentemente, a situação financeira da Devedora, e o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 do Código Civil, estamos obrigados a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em nossos empreendimentos e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias, o que poderá acarretar um efeito adverso para nós, o que pode afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Alta

5. Os interesses dos nossos acionistas controladores podem entrar em conflito com os* interesses *de outros detentores das nossas ações ordinárias.

Os acionistas controladores têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo obrigatório impostas pela Lei nº 6.404/76. Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores. Não se pode assegurar que os interesses dos nossos acionistas controladores estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações submetidas à assembleia geral de acionistas. Caso aconteçam desalinhamentos que impactem negativamente a Devedora, incluindo a sua situação financeira, tal ocorrência poderá, consequentemente, afetar adversamente o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Alta

6. Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, bem como as Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

O Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Devedora de acordo com a NBC TA 720 – "Responsabilidade do auditor em relação a outras informações" e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Alta

7. A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a nossa capacidade de vender* nossos *empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir nossas margens de lucro e nos afetar adversamente.

Como parte da nossa estratégia de negócios, precisamos constantemente localizar e adquirir novos terrenos para dar continuidade às nossas operações. Devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações à construção, existe um intervalo entre a data na qual adquirimos um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, enfrentamos o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das nossas receitas em decorrência de alterações nas condições da economia.

O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para incorporação residencial podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar nosso desempenho. Além disso, poderemos ser forçados a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que originalmente previstas e será obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Devedora e sua situação financeira e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Média

8. A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento pode prejudicar a capacidade ou disponibilidade dos potenciais compradores de imóveis de* financiar *suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as nossas vendas e nos obrigar a alterar as condições de financiamento que ofereceremos aos nossos clientes.

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos nossos empreendimentos imobiliários, afetando adversamente de forma significativa nossa condição financeira e resultado operacional.

As mudanças nas políticas do CMN relativas à aplicação de recursos do SFH, poderão reduzir a concessão de crédito aos compradores de imóveis. Caso ocorra tal redução, poderemos ser obrigados a conceder financiamento aos nossos clientes de uma parcela maior do preço de compra, o que resultaria no aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações. Tais eventos podem afetar adversamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Alta

9. O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação de nossas receitas e as taxas utilizadas para a indexação de nossas despesas poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

A maior parte das nossas receitas decorrem das vendas das unidades dos empreendimentos que lançamos, que são reajustadas em duas fases: durante a fase de construção e após a fase de construção. Geralmente, durante a fase de construção do empreendimento, utilizamos o INCC e, após essa fase, o IGP-DI. A maior parcela de nossas despesas, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre estes índices e, consequentemente, não seja possível reajustarmos as nossas receitas na proporção do reajuste experimentado por nossas despesas, nossa situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados, o que pode afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Média

10. Estamos sujeitos a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades.

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. Referida lei regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato, de modo a desestimular o desfazimento dos negócios de compra e venda no âmbito das incorporações imobiliárias.

A lei estabelece que o incorporador, ao restituir ao adquirente as quantias pagas, poderá delas deduzir a comissão de corretagem e uma penalidade de até 50% sobre a quantia paga, nos casos em que o empreendimento esteja submetido ao patrimônio de afetação, ou de até 25% para os empreendimentos não afetados.

Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a receita e geração de caixa e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro dos empreendimentos da Devedora, o que pode afetar negativamente a sua situação financeira e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Para mais informações sobre a Lei, acesse: Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Alta

11. Ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige nossa coparticipação caso o cliente não faça os pagamentos em dia para as parcelas vincendas no período de obras.

No programa "Minha Casa Minha Vida" é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige nossa coparticipação, de forma que, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, devemos efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade de cobrança a nosso cargo. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente, extingue-se a nossa coparticipação, sendo responsabilidade do banco financiador a cobrança da dívida. Nossa coparticipação durante o período de obras pode afetar negativamente os nossos resultados na hipótese de inadimplência de seus clientes. Tais eventos podem afetar adversamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Alta

12. Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a nossa carga tributária, e, consequentemente, impactar adversamente os nossos resultados operacionais.

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a nossa carga tributária e a de nossos usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as nossas obrigações fiscais totais, o que, por sua vez, afetaria adversamente nossos resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às nossas tarifas em valores suficientes e prazo hábil, os nossos resultados operacionais e nossa condição econômico-financeira podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos nossos clientes, reduzindo, dessa forma, a demanda por nossos imóveis ou afetando nossas margens e rentabilidade.

Adicionalmente, caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de nossos contratos de venda, poderemos sofrer efeitos prejudiciais substanciais.

Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no congresso, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um imposto sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, podemos ter um aumento na carga tributária incidente sobre nossas atividades.

Por fim, o cancelamento ou alteração do método do lucro presumido, da margem presumida ou do regime de patrimônio de afetação poderia resultar em uma carga tributária maior sobre nós, o que afetaria adversamente a nossa situação financeira e os resultados das nossas operações e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Baixa

13. Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os nossos resultados.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008.

Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no *International Financial Reporting Standards* (IFRS) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM.

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a CVM editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC (ambas atualmente revogadas), que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida Interpretação Técni/ca estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as nossas demonstrações financeiras são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, ratificada pela Resolução CVM 150, de 15 de junho de 2022. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion*), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou incertezas sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária.

Por conseguinte, nossa administração, em observância à interpretação dada pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS-IC, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada por nós.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os nossos resultados operacionais, uma vez que a reconhecemos a receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações, com possível efeito em nosso resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento , o que pode afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Baixa

14. A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

Na data deste Prospecto, aproximadamente 79,12% da mão-de-obra contratada direta ou indiretamente pelas subsidiárias da Devedora era composta por trabalhadores terceirizados. A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária.

A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

A Devedora, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Devedora e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumar poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Devedora, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização, o que pode afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Alta

15. Estamos sujeitos à extensa regulamentação ambiental e caso nós ou nossas controladas não observemos a regulamentação aplicável ou ficarmos sujeitos à regulamentação mais rigorosa, os nossos negócios poderão ser prejudicados.

As sociedades do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Somos obrigados a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Caso nós e nossas controladas falhemos em cumprir a regulamentação a nós aplicável, podemos ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre nossa situação financeira.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos em nossos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de nossas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que nós e nossas controladas utilizemos fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de nossos empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais, o que pode afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Baixa

16. Incêndios ou outros desastres naturais podem afetar as nossas instalações e a nossa estrutura de custos, o que pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou danos ambientais podem danificar ou destruir as nossas instalações e propriedades. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos nossos empreendimentos podem implicar em aumentos significativos nos nossos custos, o que pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais, e, consequentemente, no fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Baixa

17. Desastres naturais poderiam interromper as operações da Devedora.

A economia de países nos quais a Devedora possui operações, bem como suas atividades comerciais e resultados operacionais poderão ser prejudicados devido a riscos naturais (tais como enchentes e incêndios, por exemplo), que podem afetar ou interromper as operações da Devedora e de seus fornecedores, afetar o preço ou a disponibilidade de determinados insumos ou *commodities* necessários para os produtos da Devedora, bem como outras ações podem resultar em complicações generalizadas significativas no comércio e na capacidade das empresas, incluindo a Devedora, de operar normalmente. Tais complicações podem resultar em redução na atividade econômica e confiança empresarial, tanto no mercado brasileiro quanto internacionalmente, podendo afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Baixa

18. Poderemos enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar nossos custos de vendas, diminuir nosso lucro e, consequentemente, nos afetar adversamente.

Nosso crescimento contínuo depende, em grande parte, de nossa capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos nossos empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, principalmente no Estado de São Paulo, nossa região de atuação, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os nossos ganhos, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores de nossos empreendimentos. Assim, poderemos ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que poderá afetar adversamente a Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

19. Podemos não ser capazes de manter ou aumentar nossa estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente nossos negócios, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade de executar nossa estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, facilidade para localizar terrenos atraentes, condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada para a construção, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e aumentos no preço de terrenos. Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, podemos enfrentar riscos financeiros associados: (i) ao aumento do endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução da liquidez do mercado e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida ou (ii) à emissão subsequente de ações, como diluição de participação e lucros dos nossos acionistas. Dessa forma, os resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos do desempenho futuro. Tais eventos podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

20. A Devedora está sujeita a certas obrigações, incluindo restrições financeiras ("Covenants") em seus contratos de dívidas (contratos bancários, títulos de dívida, financiamentos). O não cumprimento dessas obrigações pode causar o vencimento antecipado dessas dívidas, o que pode afetar adversamente a Devedora.

A Devedora está sujeita a Covenants existentes em seus contratos de dívidas, com base em determinados índices financeiros e aspectos não financeiros (obrigações, incluindo restrições à distribuição de dividendos), incluindo sem limitação, a manutenção de determinados níveis de alavancagem pela Devedora, com verificações usualmente trimestrais. Para mais informações, ver item 2.1(f) do Formulário de Referência.

A Devedora pode não ser capaz de atender referidos Covenants em virtude de condições adversas de seu ambiente de negócios, como a retração do mercado em que atua, o que pode ocasionar o vencimento antecipado de suas dívidas, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações da Devedora, conforme cláusulas presentes em contratos de empréstimos e financiamentos existentes. O vencimento antecipado de qualquer de seus contratos financeiros pode afetar a sua capacidade em honrar seus compromissos e acarretar um impacto adverso relevante nos negócios da Devedora e em sua situação financeira e, consequentemente, no fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Baixa

21. Nosso crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.

Nossas operações exigem volumes significativos de capital de giro. Podemos ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou, em menor extensão, da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades. Não podemos assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que ele terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais, o que pode afetar negativamente o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

22. Podemos enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.

Possuímos receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. A Devedora não pode garantir que sua Política de Transações com Partes Relacionadas (conforme descrita no item 11 do Formulário de Referência) seja suficiente para assegurar que situações de potencial conflito de interesse observem boas práticas de governança e/ou normas existentes para dirimir situações de conflito de interesses, incluindo, mas sem se limitar, a observância do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os nossos negócios, o que poderá vir a causar um impacto adverso nas nossas atividades, nossa situação financeira e nossos resultados, bem como a nossos acionistas e pode afetar, por conseguinte, negativamente o fluxo de pagamento dos CRI.

Para mais informações acerca das transações com partes relacionadas, verificar item 11.3 do Formulário de Referência.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

23. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para nós.

Somos ou poderemos vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos nossos interesses, aos interesses de nossos administradores e/ou de nossos acionistas controladores, ou ainda aos nossos prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de nossos projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente nossa reputação, nossos negócios ou resultados. O valor de provisões feitas por nós poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.

Da mesma forma, um ou mais de nossos acionistas e/ou nossos administradores podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora, conforme aplicável, o que poderá causar efeito adverso relevante na nossa reputação, nos nossos negócios ou nos nossos resultados, direta ou indiretamente, o que pode afetar a sua situação financeira e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Para mais informações acerca das ações judiciais promovidas contra a Devedora, veja os itens 4.3, 4.4 e 4.5 do Formulário de Referência.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

24. Podemos falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos nossos padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre nossos negócios, nossa situação financeira, nossos resultados operacionais e sobre a cotação de nossas ações ordinárias.

A Devedora está sujeita, entre outras, à Lei n.º 8.429/1992 ("Lei de Improbidade Administrativa") e à Lei n.º 12.846/13 ("Lei Anticorrupção"). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente nossos resultados.

Podemos não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção ou leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente nossa reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de nossas ações ordinárias.

As Sociedades de Propósito Específico controladas pela EZTEC e responsáveis pela incorporação dos empreendimentos investigados no âmbito da Operação Necator são rés em ações de improbidade administrativa ajuizadas pela Prefeitura de São Paulo. Nestas ações, a Prefeitura de São Paulo pleiteia o ressarcimento de danos ao erário e o pagamento de multa civil no valor total de R$ 4.390.831,28 (quatro milhões, trezentos e noventa mil, oitocentos e trinta e um reais e vinte e oito centavos). Caso quaisquer das Sociedades de Propósito Específico controladas pela EZTEC aqui referidas venham a ser condenadas, poderão: (i) ser obrigadas a ressarcir integralmente o valor do dano; (ii) perder os bens ou valores acrescidos ao seu patrimônio nesse contexto; (iii) ser condenadas a pagar multa civil de até 3 vezes o valor do acréscimo patrimonial; (iv) ser condenadas a pagar multa civil de até 2 vezes o valor do dano; (v) ser condenadas a pagar até 100 vezes o valor da remuneração percebida pelo agente; e (vi) ser proibidas de contratar com o poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente pelo prazo de até 10 anos. Caso qualquer dessas situações venha a se concretizar, a Devedora poderá sofrer impacto financeiro em razão dos montantes a serem desembolsados, impacto reputacional e impacto no desenvolvimento de suas atividades pela impossibilidade de contratar ou receber benefícios do poder público por 10 anos, o que pode afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Para mais informações acerca dos temas acima, veja os itens 4.3, 4.4 e 4.5 do Formulário de Referência.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Baixa

25. Podemos não dispor de seguro suficiente para nos protegermos contra perdas substanciais.

Não podemos garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às atividades da Devedora (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, incluindo, mas não se limitando a, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, podemos ser obrigados ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas nossas apólices de seguro.

Adicionalmente, não temos como garantir que, quando do vencimento de nossas atuais apólices de seguro, conseguiremos renová-las em termos suficientes e favoráveis para nós. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices por nós contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente nossos negócios ou nossa condição financeira e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

26. Podemos incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.

Nossas atividades envolvem a incorporação, venda e aluguel de empreendimentos comerciais e residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos nossos projetos, ressaltamos a duração dos trâmites internos das Prefeituras competentes para a emissão de licenças e alvarás, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de termos que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrermos em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa. Tais eventos podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

27. A não obtenção, atrasos, ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar os nossos negócios.

A implementação dos nossos empreendimentos e projetos está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga, pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos nossos empreendimentos e/ou projetos, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre nossas atividades e negócios, o que pode afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

28. Uma eventual incapacidade de encontrarmos termos de negociação suficientemente atrativos para a venda de torres corporativas pode fazer com que as submetamos à locação.

Parte do nosso negócio consiste em vender as torres corporativas que construímos. Caso não sejamos capazes de negociar, em termos satisfatórios e atraentes, a venda de tais imóveis, podemos continuar sendo os proprietários das torres, realizando nós mesmos os esforços de locação para terceiros, o que poderá postergar o "*payback*" da incorporação, impactando negativamente o nosso fluxo de caixa e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

29. Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar em dificuldades na mobilização comercial de nossos produtos.

Dependemos da atuação de corretores imobiliários para vender nossos imóveis comerciais e residenciais. Com o aumento do volume de lançamentos, caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória nossas construções, podemos ter dificuldade na mobilização comercial dos nossos produtos, gerando formação bruta de estoque, o que poderá impactar negativamente nossas operações. Tais eventos podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

30. Estamos sujeitos aos riscos decorrentes da incorporação de empreendimentos imobiliários de Padrão Econômico.

Nos nossos empreendimentos imobiliários de Padrão Econômico (assim entendidos como aqueles que estão submetidos ao Programa "Minha Casa Minha Vida" utilizamos os instrumentos de financiamento da Caixa Econômica Federal ("CEF"), os quais são fundamentais para ampliar a nossa capacidade de vendas das unidades e de desenvolvimento de novos projetos, por facilitar as condições de pagamento de nossos clientes e diminuir a necessidade de utilização de nosso próprio capital para a concessão direta de tais financiamentos. Por ser um órgão público, a CEF está sujeita à maior ingerência política e pode sofrer mudanças de políticas de concessão de crédito que reduzam a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. Tais fatores podem, no futuro, levar-nos a buscar e utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para nossos clientes sob condições semelhantes àquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, poderemos sofrer um efeito adverso. Considerando que nosso modelo de atuação no Programa "Minha Casa Minha Vida" é no faixa 3, segmento cujos empreendimentos se assemelham aos empreendimentos voltados à média renda, poderemos vir a não ter sucesso em tais empreendimentos, em razão de termos que vender uma quantidade significativa de unidades para manter as margens de lucros auferidas nos outras faixas de preço do mercado imobiliário residencial em que atuamos, bem como por este volume de vendas ter impacto direto nos serviços de pós-venda que prestamos aos compradores das nossas unidades. Tais eventos podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

31. Caso as nossas parcerias e consórcios não sejam bem-sucedidos ou caso não consigamos manter um bom relacionamento com os nossos parceiros, consorciados ou sócios, nossos negócios e operações podem ser afetados negativamente.

Parte da nossa estratégia está em aumentar nossos projetos em conjunto com parceiros e sócios. A manutenção de bom relacionamento com nossos parceiros e consorciados com as incorporadoras e construtoras e com nossos sócios é condição essencial para o sucesso das nossas parcerias e consórcios. Não temos como assegurar que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos parceiros e consorciados. Também não temos como assegurar a solvência de nossos parceiros negócios ou que nossas parcerias e consórcios serão bem-sucedidos e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de nossas parcerias e consórcios, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente nossos negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

A potencial falência de nossos parceiros, bem como em nossas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre nós e os referidos parceiros poderão afetar adversamente nossas operações e/ou projetos. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, poderemos ser obrigados a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro, aumentando assim a nossa exposição aos riscos inerentes àquela SPE.

Tais eventos podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Ainda, nos termos da legislação brasileira, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente, consumidor e penal. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente nossos negócios e resultados operacionais, o que pode afetar negativamente a situação financeira da Devedora e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

32. A Devedora pode não ser capaz de recrutar ou manter pessoas-chave.

A fim de desenvolver, suportar e comercializar seus produtos, a Devedora deve contratar e conservar empregados experientes com expertise específica e considerando atribuições de diversidade, sempre que aplicável. A implementação dos planos de negócio estratégicos da Devedora poderá ser dificultada pela impossibilidade de recrutamento ou conservação de pessoal chave ou pela perda inesperada de empregados seniores, inclusive em relação às sociedades adquiridas pela Devedora. Os empregados-chave poderão optar por deixar seu emprego por diversos motivos, sendo que o impacto de desligamento de empregados-chave não pode ser determinado, podendo depender, entre outras coisas, da capacidade da Devedora de recrutar outras pessoas com experiência e capacidade similares a um custo equivalente e sua capacidade de transmitir, manter e monitorar a cultura de um ambiente de trabalho seguro, amigável e não discriminatório. A Devedora não pode assegurar que será capaz de atrair ou conservar empregados-chave e administrá-los com êxito, o que poderá abalar o negócio da Devedora e produzir efeito negativo relevante sobre sua situação financeira, resultados operacionais e posição de competitividade e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

33. Pelo fato de reconhecermos a receita de vendas proveniente de nossos imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

Reconhecemos a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas de receitas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Isso é especialmente relevante nos nossos maiores empreendimentos voltados à média renda que concentram esse risco no caso de revés comerciais devido a uma formação bruta de estoque elevado. Quando a construção está concluída, esse estoque pronto implica em um custo de carrego associado à manutenção e ao IPTU. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, reconheceremos crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar nossos lucros futuros, impactando adversamente o nosso resultado. Tais eventos podem afetar negativamente a situação financeira da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI

Para mais informações vide o fator de risco "Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os nossos resultados" neste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

36. Poderemos não ter capacidade para integrar as operações das empresas adquiridas às nossas operações e alcançar os benefícios esperados dessas aquisições.

A integração das operações de empresas que venhamos a adquirir no futuro pode exigir recursos significativos e implicar em uma série de riscos, incluindo, entre outros:

- o desvio de atenção por parte da nossa alta administração da gerência diária das nossas atividades atuais;
- a perda de nossos principais clientes ou empregados;
- a dificuldade de integrar operações, pessoal, sistemas de informações gerenciais, esforços de pesquisa e desenvolvimento, marketing, logística, vendas e suporte;
- a falha em manter a qualidade dos serviços historicamente prestados pelas empresas adquiridas;
- a perda em potencial dos clientes da empresa-alvo;

- a existência de custos e obrigações adicionais não previstos, sendo que, no futuro, os custos de consolidação das empresas a serem adquiridas podem aumentar;

- contingências legais não previstas;

- perda da reputação das nossas marcas se as utilizarmos junto às empresas adquiridas, mas falharmos na manutenção dos nossos padrões de qualidade; e

- outras consequências contábeis e de controle interno.

Poderemos não ser capazes de alcançar os benefícios esperados como resultado da integração das operações dessas empresas, incluindo reduções projetadas de custos durante um período específico ou de forma definitiva. Adicionalmente, a necessidade de análise e prévia aprovação de tais aquisições pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica, bem como o tempo e esforços necessários à avaliação e negociação de uma aquisição proposta podem resultar em incertezas substanciais quanto à efetivação com sucesso de tais aquisições. Tais incertezas podem, por sua vez, afetar o valor das nossas ações ordinárias. Além disso, nossa incapacidade de adquirir alvos adequados à integração com as nossas atividades pode afetar adversamente a nossa taxa de crescimento futura.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Baixa

37. Estamos sujeitos a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e podemos ser afetados adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – "LGPD"), que entrou em vigor no mês de agosto de 2021 e transformou a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso não estejamos em conformidade com a LGPD, nós e nossas subsidiárias podemos estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, podemos ser responsabilizados por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por nós e ser considerados solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por nós e nossas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados por nós, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente nossa reputação e nossos resultados e, consequentemente, o valor de nossas ações.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

38. Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter nossos sistemas de TI, podem resultar em danos à reputação e financeiros para nós.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de nossas informações e/ou das informações de nossos clientes ou em tempo de inatividade em nossos servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Devedora.

Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das nossas operações pode afetar negativamente nossos resultados financeiros.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

39. Somos uma companhia cujos resultados dependem dos resultados das nossas controladas, coligadas, parcerias e consórcios, os quais não podemos assegurar que nos serão disponibilizados.

Somos uma companhia que controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário, as quais estão sujeitas ao regime de patrimônio de afetação. Nossa capacidade de cumprir com as nossas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas controladas, coligadas, parcerias e consórcios. Nossas sociedades de propósito específico não podem pagar dividendos ou juros sobre capital próprio, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas, incluindo a entrega do empreendimento, ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos nos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

40. A incapacidade da Devedora em reter membros da alta administração poderá afetar adversamente os resultados operacionais e financeiros.

A perda de membros da nossa alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre nós.

Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a nossa alta administração e acompanhar o ritmo de crescimento. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa alta administração, inclusive em virtude da inabilitação de administradores, decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na nossa situação financeira e nos nossos resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Baixa

41. Podemos figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por nossos fornecedores e parceiros/sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo nossos parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente nossos resultados e atividades. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos nossos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso sejamos responsabilizados por esses eventuais danos, nossos resultados poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Baixa

42. Estamos sujeitos a riscos normalmente associados à concessão de financiamento.

Concedemos financiamentos aos compradores das unidades dos nossos empreendimentos residenciais e comerciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo. Consequentemente, estamos sujeitos aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos nossos custos de captação de recursos, nossa situação financeira e os resultados das nossas operações poderiam ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

43. Estamos expostos a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

Nós nos dedicamos à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e comerciais e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, nossas atividades são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista da entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo do custo na aquisição de terrenos;
- corremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;

- nossas margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- as oportunidades de incorporação podem diminuir;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas
- dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional ("CMN") sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") pode reduzir a oferta de financiamento aos nossos clientes; e
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em nosso estoque antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a nossa incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na nossa condição financeira e resultados operacionais.

Também dependemos significativamente do valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos que concedemos para minimizar o nosso risco de inadimplência. Desta forma, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, nossa exposição ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a nossa condição financeira e o resultado de nossas operações.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

44. O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos perder nossa posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil e, particularmente, na cidade e estado de São Paulo, onde nossas atividades são concentradas, é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns de nossos competidores podem dispor de mais recursos financeiros do que nós e em termos e condições mais favoráveis e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades do que nós em épocas de crise no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

45. Nossa política de precificação e vendas permite que parte do valor do imóvel seja recebida após a conclusão do financiamento imobiliário do cliente.

Temos em nossa política de precificação, a possibilidade de recebimento de valores diretamente dos clientes após o financiamento imobiliário. No momento do financiamento imobiliário do cliente há a alienação do imóvel para o banco financiador, não restando a nós nenhuma garantia real de valores futuros a receber diretamente dos clientes. O inadimplemento por parte dos clientes pode afetar adversamente os nossos resultados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Média

46. Nossas atividades estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o nosso custo e limitar o nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as nossas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e loteamentos, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através da necessidade de obtenção de licenças. Somos obrigados a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvermos a nossa atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os nossos resultados operacionais.

Nossas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os nossos resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Baixa

47. A Devedora está sujeita a obrigações relativas ao respeito aos direitos humanos de todos os stakeholders, que podem fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.

A exposição a riscos sociais varia de acordo com as características específicas de cada companhia, do seu setor de atuação e de sua localização geográfica, de forma que cada empresa deverá considerar tais peculiaridade para definir os riscos sociais considerados materiais, segundo sua estratégia e modelo de negócios. De forma geral, os riscos sociais decorrem dos potenciais e efetivos impactos adversos de suas atividades empresariais nos direitos humanos de todos os stakeholders envolvidos em sua operação, incluindo seus próprios funcionários, consumidores, fornecedores, investidores e comunidade local onde a Devedora atua, sendo estes conectados direta ou indiretamente às suas atividades.

Caso as providências adotadas pela Devedora para prevenir e administrar os riscos sociais não sejam suficientes para mitigá-los, ela consequentemente estará exposta a riscos legais, regulatórios, operacionais e reputacionais, os quais podem se materializar de diferentes maneiras.

A Devedora depende também da obtenção da licença social para operar (LSO) nas comunidades dos locais onde opera. Embora não seja uma licença formal, obtida mediante procedimento específico junto a autoridades competentes e fundamentada legalmente, a LSO é fruto de um bom relacionamento estabelecido com as comunidades localizadas nos territórios em que a Devedora atua, pautado no endereçamento de suas necessidades e prevenção de impactos e gestão de riscos, sendo essencial para garantir boas condições de operação para a Devedora.

Para a manutenção da LSO, é preciso manter um canal de diálogo aberto com as comunidades, buscando construir uma perspectiva de valor compartilhado de curto, médio e longo prazo. Caso a Devedora não consiga manter sua LSO, sua capacidade em continuar desenvolvendo as operações e se beneficiando da mão de obra e matéria-prima locais pode ser prejudicada em razão da perda do apoio das comunidades, além de danos reputacionais.

A Devedora também deve garantir condições dignas de trabalho aos seus empregados, zelando por sua saúde, segurança e bem-estar e assegurando seu direito de associação e participação em entidades sindicais, em conformidade com leis e regulamentos locais, respeitando os direitos humanos. Um local de trabalho identificado como perigosos, hostil ou discriminatório pode resultar em contingências legais e inibir a capacidade da Devedora de atrair e reter talentos, negociar junto a entidades associativas e sindicais, prevenir incidentes de saúde e segurança do trabalho, e impulsionar a inovação.

No mesmo sentido, se a Devedora não tomar iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito.

Não há nenhuma garantia de que a Devedora conseguirá realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais acima apontados atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais o que, consequentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

48. As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos podem nos expor a riscos ambientais que poderiam nos afetar adversamente.

As nossas atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos podem nos sujeitar a obrigações ambientais. As nossas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietários ou de operadores das propriedades, podemos ser responsabilizados pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos. Podemos, também, ser considerados responsáveis, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo multas governamentais e indenização por eventuais danos a pessoas e propriedades), estando ou não cientes de tais acontecimentos.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isentas, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais.

Caso nós ou alguma de nossas subsidiárias causemos ou de outra forma sejamos consideradas responsáveis por algum dano ambiental, conforme acima, poderemos sofrer um efeito adverso em nossos resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

Dessa forma, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às nossas atividades, assim como promover Ações Civis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que somos partes em inquéritos civis ou ACPs, poderemos figurar como compromissárias em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, poderemos ficar sujeitos à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

49. O descumprimento de condicionantes técnicas previstas nas licenças ambientais concedidas para alguns de nossos empreendimentos podem comprometer regular exercício das atividades empresariais.

Nos termos da regulamentação aplicável, a depender de cada caso concreto, e de cada localidade de nossos empreendimentos, podemos vir a depender de licenciamento ambiental outorgado pelos órgãos ambientais competentes. Respectivo licenciamento está, usualmente, sujeito à condicionantes técnicas que podem envolver limitações para a operação e atividades desempenhadas. Podemos incorrer na falha de cumprimento de referidas condicionantes, ficando sujeitos a multas ou até mesmo à revogação e/ou suspensão da licença, caso este que pode representar, até mesmo, o risco de total paralisação de obras por tempo indeterminado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Baixa

50. Uso de concreto como insumo no processo construtivo da Devedora causa grande liberação de dióxido de carbono no meio ambiente.

O concreto, principal material da construção civil, é um significativo emissor de CO2, contribuindo substancialmente para as emissões globais. Essa liberação tem um impacto direto na deterioração da camada de ozônio, que serve como escudo contra a radiação solar. Com a redução dessa proteção, o planeta enfrenta um aumento na incidência de raios solares, acarretando severas alterações climáticas. Mediante este cenário, torna-se incerto se as condições climáticas não afetarão a indústria da construção civil em um futuro próximo, forçando a busca por materiais alternativos mais ecológicos ou a adoção de novos métodos construtivos que reduzam o uso de concreto nas obras, o que poderá afetar adversamente as atividades da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Baixa

51. Mudanças climáticas podem ocasionar danos aos nossos negócios da Devedora e aos negócios de nossas controladas.

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos nossos negócios e aos negócios de nossas controladas, e, consequentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos nossos empreendimentos, o que pode afetar adversamente os nossos negócios e os nossos resultados operacionais.

Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos nossos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos nossos projetos e de nossos investimentos, impactando negativamente nos nossos negócios e nos nossos resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Baixa

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo coordenador líder em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Nº	Evento[1]	Data de realização/ data prevista [2][3]
1.	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	21/01/2025
2.	Início das apresentações de Roadshow	22/01/2025
3.	Início do Período de Reservas	29/01/2025
4.	Encerramento do Período de Reservas	14/02/2025
5.	Procedimento de Bookbuilding	14/02/2025
6.	Comunicado ao Mercado (Resultado do Procedimento de Bookbuilding)	14/02/2025
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo Registro da Oferta pela CVM	17/02/2025
8.	Liquidação dos CRI	18/02/2025
9.	Divulgação máxima do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias da divulgação do Anúncio de Início

(1) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados nos Meios de Divulgação, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

(2) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, ver item "*8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento*" deste Prospecto Definitivo e para informações sobre modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver item "*7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*" da seção "*Restrições a direitos de investidores no contexto da oferta*" deste Prospecto Definitivo.

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), na Data de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos da respectiva intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização ("**Preço de Integralização**"), observado o disposto no Regime Fiduciário. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data ("**Data de Integralização**"), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre o Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("**Taxa SELIC**"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IPCA**"); **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo K à Resolução CVM 160, caso a garantia firme de colocação seja exercida pelo Coordenador Líder, os CRI adquiridos poderão ser revendidos no mercado secundário por meio do CETIP21, **(i)** pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a data da respectiva revenda, caso a revenda ocorra antes da divulgação do Anúncio de Encerramento; ou **(ii)** por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época, podendo considerar eventual ágio ou deságio, sem qualquer restrição portanto à sua negociação, caso a revenda ocorra após a divulgação do Anúncio de Encerramento. A revenda dos CRI deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, uma vez que, na data deste Prospecto, o requisito previsto no parágrafo único, inciso II, do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60 não está sendo cumprido.

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

O capital social da Emissora, nesta data, é de R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) totalmente subscrito e integralizado, dividido em 100.000 (cem mil) ações ordinárias no valor total de R$ 100.000,00 (cem mil reais), e 11 (onze) ações preferenciais no valor total de R$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), sendo que a VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda é titular de, aproximadamente, 99,998% das ações de emissão da Emissora.

Portanto, temos a participação acionária da Emissora:

Acionista	ON	%	PN	%
Martha de Sá Pessôa	1	0,001	0	0
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello	1	0,001	0	0
VERT Consultoria e Assessoria Financeira Ltda	99.998	99,998	11	100
Total	**100.000**	**100%**	**11**	**100%**

6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da Emissão, o Regime Fiduciário.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, uma vez que, na data deste Prospecto, o requisito previsto no parágrafo único, inciso II, do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60 não está sendo cumprido.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O INVESTIMENTO EM CRI NÃO É ADEQUADO AOS INVESTIDORES QUE: (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ COM RELAÇÃO AOS TÍTULOS ADQUIRIDOS, UMA VEZ QUE A NEGOCIAÇÃO DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO BRASILEIRO SÓ PODERÁ OCORRER ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS; (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO; (III) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA E/OU DO SEU SETOR DE ATUAÇÃO; E/OU (IV) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OPERAÇÃO, INCLUINDO TRIBUTÁRIOS E RELATIVOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO, OU QUE NÃO TENHAM ACESSO À CONSULTORIA ESPECIALIZADA. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes ("**Critérios de Restituição**"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização deste Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os pedidos de reserva e as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta teve início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM, o qual foi obtido na data deste Prospecto Definitivo; (ii) a divulgação do *"Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 148ª (Centésima Quadragésima Oitava) Emissão, em 02 (Duas) Séries, da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários e Participações S.A., devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Anúncio de Início**") aos Investidores nos Meios de Divulgação, o qual foi realizado na deste Prospecto Definitivo; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.

O cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, das condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição e no item 14.1 da seção "*14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários*" deste Prospecto, estabelecidas como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("**Código Civil**" e "**Condições Precedentes**", respectivamente).

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

Não foram estabelecidas parcelas da Oferta destinadas a Investidores específicos, sendo a Oferta integralmente destinada aos Investidores.

8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

A Emissão foi autorizada de acordo com as deliberações tomadas acionistas da Securitizadora, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, na qual foram outorgados à diretoria da Emissora poderes para autorizar emissões de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e/ou de quaisquer outros valores mobiliários que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, ficando dispensada qualquer aprovação societária específica, sendo suficiente a assinatura dos diretores da Emissora nos documentos da Emissão e da Oferta ("**AGE da Securitizadora**").

A realização da Emissão, da Oferta e a celebração dos Documentos da Operação de que a Devedora seja parte, foi autorizada Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 21 de janeiro de 2025 ("**Ato Societário da Devedora**").

8.4. Regime de distribuição

<u>*Plano de Distribuição*</u>. Nos termos da Cláusula 4.2 do Contrato de Distribuição, os CRI foram distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder e sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo e o Plano de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 4.2.1 do Contrato de Distribuição, Oferta poderia ter contado, mas não contou, com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, nos termos do Contrato de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 4.2.2 do Contrato de Distribuição, o Plano de Distribuição assegurou (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

Nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Distribuição, a Oferta não contará com esforços de venda no exterior.

Nos termos da Cláusula 4.4 do Contrato de Distribuição e do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("**Meios de Divulgação**").

<u>*Distribuição Parcial*</u>. Nos termos do item (iv) da Cláusula 4.1 do Termo de Securitização, não foi permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição, observada a possibilidade de exercício da Opção de Lote Adicional, que serão distribuídos, conforme aplicável, sob regime de melhores esforços de colocação.

Oferta a Mercado. Nos termos da Cláusula 4.5 do Contrato de Distribuição e do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**"), observado o disposto no item "*8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento*" abaixo.

Início da Oferta. Nos termos da Cláusula 4.9 do Contrato de Distribuição e do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início aos Investidores nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.

Prazo de Colocação. Nos termos da Cláusula 4.10 do Contrato de Distribuição, a subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("**Prazo Máximo de Colocação**").

Liquidação. Nos termos da Cláusula 4.11 do Contrato de Distribuição, a liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora sendo certo que os valores referentes às despesas iniciais da Oferta dos CRI listadas na Escritura de Emissão ("Despesas *Flat*") serão retidos pela Emissora, uma vez cedido os Créditos Imobiliários, quando do desembolso do Valor Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 9 da Escritura de Emissão.

Encerramento da Oferta. Nos termos da Cláusula 4.12 do Contrato de Distribuição, após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.16 do Contrato de Distribuição e do artigo 4º, inciso III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder, formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, incentivou a Securitizadora e a Devedora a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento

Oferta a Mercado. Nos termos da Cláusula 4.5 do Contrato de Distribuição e do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizou esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

Nos termos da Cláusula 4.5.1 do Contrato de Distribuição, após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, foram realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado em comum acordo entre o Coordenador Líder e a Devedora.

Nos termos da Cláusula 4.5.2 do Contrato de Distribuição, os materiais publicitários utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.5.3 do Contrato de Distribuição, a Devedora se responsabilizou integralmente pelo conteúdo dos Prospectos e de eventuais materiais de divulgação utilizados no âmbito do *roadshow* e/ou de apresentações individuais conduzidas no âmbito da Oferta, somente no que se refiram a informações diretamente relacionadas à Devedora, incluindo, mas não se limitando, ao setor de atuação da Devedora e aos Empreendimentos Destinação, de forma a garantir a plena suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, ficando obrigada a ressarcir o Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, caso estes tenham qualquer tipo de prejuízo advindo das referidas informações.

Reservas e Procedimento de Bookbuilding. Nos termos da Cláusula 4.6 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder organizou o Procedimento de *Bookbuilding*, com recebimento de reservas, que definiu a alocação dos CRI a serem emitidos.

Nos termos da Cláusula 4.6.1 do Contrato de Distribuição, a intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* foi comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

Nos termos da Cláusula 4.6.2 do Contrato de Distribuição, no âmbito da coleta de intenções de investimento, foram observados os seguintes procedimentos:

(i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, pôde enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Reserva, sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição foi devidamente divulgado na lâmina da Oferta ("Lâmina") e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar foi disponibilizado nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor indicou, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento (a) a quantidade de CRI que deseja subscrever; e (b) sua condição de Pessoa Vinculada, conforme o caso;

(iii) os Investidores também puderam apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding;

(iv) Procedimento de Bookbuilding, o Coordenador Líder consolidou todas as intenções de investimento que recebidas, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iii) acima;

Nos termos da Cláusula 4.6.3 do Contrato de Distribuição, caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, fosse verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haveria rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando fossem recebidas as intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição. O resultado da colocação acima, se fosse verificado, seria informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Nos termos da Cláusula 4.6.4 do Contrato de Distribuição, para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas foram levadas em consideração no procedimento de determinação da alocação dos CRI, uma vez que o Público-Alvo foi composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

Nos termos da Cláusula 4.6.5 do Contrato de Distribuição, a intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constituiu ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.6.6 do Contrato de Distribuição, a intenção de investimento: (i) conteve as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitou a identificação da condição de Investidor como "**Pessoa Vinculada**"; e (iii) incluiu declaração de que o Investidor obteve exemplar dos Prospectos e da Lâmina.

Nos termos da Cláusula 4.6.7 do Contrato de Distribuição, os Investidores que manifestaram interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiveram suas intenções alocadas, estiveram dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passou a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.6.8 do Contrato de Distribuição, as intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores foram mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Nos termos da Cláusula 4.6.9 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder recomendou aos Investidores que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes nos Prospectos e na Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para o envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Nos termos da Cláusula 4.6.10 do Contrato de Distribuição, cada Investidor interessado em participar da Oferta assumiu a obrigação de verificar se estava cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado), para, então, apresentar seus pedidos de reserva ou suas intenções de investimento.

Nos termos da Cláusula 4.6.11 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder disponibilizou o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que observou o disposto no Contrato de Distribuição, em especial esta Cláusula 4.6 e, quando aplicável, assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.6.12 do Contrato de Distribuição, nos casos em que a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor foi efetivamente alocada no contexto da Oferta, a intenção de investimento preenchida por referido Investidor passou a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio do qual referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta; (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de *Bookbuilding* para a definição da quantidade final dos CRI, e consequentemente do Valor Total da Oferta; e (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta.

Nos termos da Cláusula 4.6.13 do Contrato de Distribuição, para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, foi considerado, como "**Período de Reserva**", o período indicado no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado.

Nos termos da Cláusula 4.6.14 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder foi responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, sendo certo que a colocação dos CRI foi realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 4.6.15 do Contrato de Distribuição, os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização dos CRI, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

Pessoas Vinculadas. Nos termos da Cláusula 4.7 do Contrato de Distribuição e do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidas) no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

Nos termos da Cláusula 4.7.1 do Contrato de Distribuição, para fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" são os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (a) a (d) acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Nos termos da Cláusula 4.7.2 do Contrato de Distribuição, caso fosse verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI ofertada, não seria permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas e os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que fossem Pessoas Vinculadas seriam automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 parágrafo primeiro da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.7.3 do Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, observado o parágrafo 3º, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto na Cláusula 4.7.2 do Contrato de Distribuição, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas foi permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Nos termos da Cláusula 4.7.4 do Contrato de Distribuição, como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não houve limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição à Emissora e à Devedora, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não foi celebrado contrato de estabilização de preço no âmbito da Oferta e não foi nem será constituído (i) fundo de amortização para a presente Emissão e/ou (ii) fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O valor mínimo subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, é de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados

Não há possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos Titulares de CRI.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza, tampouco com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora ou por terceiros.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados

No âmbito da Oferta, não serão utilizados instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI no Termo de Securitização.

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes do Fundo de Despesas e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam, investimentos em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso (i) se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial e (ii) se expressamente previsto no Termo de Securitização. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60 ("**Aplicações Financeiras Permitidas**"), não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado integralmente pela CCI.

Exceto se expressamente indicado neste Prospecto, palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto na capa deste Prospecto, ou na Escritura de Emissão.

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total

Os Créditos Imobiliários decorrem de 2 (duas) cédulas de crédito bancário.

Nos termos da Cláusula 3.2.1 da Escritura de Emissão, o Valor Total das Debêntures corresponde a R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo (a) R$ 194.023.000,00 (cento e noventa e quatro milhões e vinte e três mil reais) correspondestes às Debêntures da Primeira Série; e (b) R$ 180.977.000,00 (cento e oitenta milhões e novecentos e setenta e sete mil reais) correspondestes às Debêntures da Segunda Série, na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderia ter sido, mas não foi, diminuído em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

b) taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos

Nos termos da Cláusula 4.2.2 da Escritura de Emissão, as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração", respectivamente).

Nos termos da Cláusula 4.2.2.1 da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive.

Nos termos da **Cláusula 4.2.2.2 da Escritura de Emissão**, o cálculo da Remuneração das Debêntures obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Debêntures;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n; e

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

onde:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

(i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e

(iv) para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias decorridos entre o dia 9 (nove) e 10 (dez) são todos Dias Úteis.

Define-se "**Período de Capitalização das Debêntures**" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da respectiva série, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme aplicável, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da respectiva série, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos das Debêntures.

c) prazos de vencimento dos créditos

Nos termos da Cláusula 4.1.7 da Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 4 (quatro) anos contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 12 de fevereiro de 2029 ("Data de Vencimento"), ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e de realização de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, com o cancelamento da totalidade das Debêntures.

d) períodos de amortização

O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento das Debêntures, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e da realização da Oferta de Resgate Antecipado.

e) finalidade dos créditos

Nos termos da Cláusula 3.4.1 da Escritura de Emissão, os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos Empreendimentos Destinação. A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento das Debêntures), conforme definido no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI (correspondente à Data de Vencimento das Debêntures).

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. Nos termos da Cláusula 3.4.3 do Termo de Securitização, tal obrigação deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos

Nos termos da Cláusula 4.1.4 da Escritura de Emissão, as Debêntures são da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

10.2 Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

Não aplicável, tendo em vista que as Debêntures, que representam os Créditos Imobiliários, foram emitidas em favor da Emissora, em cada uma das datas de integralização dos CRI, caso haja mais de uma, observados os termos e condições do Termo de Securitização.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representado pela CCI são devido, em sua integralidade, pela Devedora.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures subscritas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos Créditos Imobiliários.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

Administração dos Créditos Imobiliários: Nos termos da Cláusula 3.7 do Termo de Securitização, as atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência das Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

Nos termos da Cláusula 4.5.1. da Escritura de Emissão, a Devedora pagará a dívida nas datas de pagamento previstas na tabela constante na Cláusula 4.4.1. da Escritura de Emissão, devendo os pagamentos relativos às Debêntures ser feitos pela Devedora e/ou por terceiros agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na Conta Centralizadora.

Nos termos da Cláusula 3.5.6 da Escritura de Emissão, durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

Nos termos da Cláusula 4.6.1 da Escritura de Emissão, caso uma determinada data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sábado ou domingo.

Nos termos da Cláusula 4.7.1 da Escritura de Emissão, sem prejuízo do disposto na Cláusula VII da Escritura de Emissão, caso a Devedora deixe de efetuar quaisquer pagamentos de quaisquer quantias devidas à Securitizadora nas datas em que são devidos, tais pagamentos devidos e não pagos continuarão sujeitos à eventual remuneração incidente sobre os mesmos e ficarão sujeitos, ainda, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago. Os encargos moratórios ora estabelecidos incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures especificamente no âmbito da Oferta, de forma que não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que as Debêntures, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora relativas aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta: **(i)** não houve qualquer inadimplemento, perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data da Oferta; e **(ii)** não houve qualquer pré-pagamento, pela Devedora, relativo a créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta, observado o resgate antecipado total das debêntures da 1ª (Primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos, sob o regime de garantia firme, da Devedora, realizado em junho de 2024.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.5 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante os melhores esforços da Securitizadora, da Devedora e do Agente Fiduciário para apurar as informações constantes do item 10.6 acima, buscando o atendimento ao item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, a Securitizadora e a Devedora declaram, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos da mesma natureza das Debêntures, adquirida pela Securitizadora para servir de lastro à presente Emissão, e não ter obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão e que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros da Devedora e o respectivo impacto nestes com a emissão das Debêntures lastro da Emissão objeto desta Oferta, vide seção 12.4 abaixo.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures: Nos termos da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 12 de fevereiro de 2027, inclusive, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures da mesma série, sendo que, em caso de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá realizar Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme previsto no item "*2.3*" deste Prospecto.

Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures: Nos termos da Cláusula 6.2 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a contar da Data de Emissão das Debêntures, oferta de resgate antecipado total das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, a critério da Devedora), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"), conforme previsto no item "*2.3*" deste Prospecto.

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures: Nos termos da Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 12 de fevereiro de 2027, inclusive, a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, a critério da Devedora), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"), sendo que, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa Total das Debêntures, a Emissora deverá Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, conforme previsto no item "*2.3*" deste Prospecto.

Eventos de Vencimento Antecipado: Nos termos das Cláusulas 7.1 e 7.2 da Escritura de Emissão, as obrigações constantes da Escritura de Emissão estão sujeitas a vencimento antecipado em caso de ocorrência dos eventos descritos nas referidas Cláusulas 7.1 e 7.2 e no item 10.9 abaixo, sendo que, em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá resgatar os CRI, conforme previsto no item "*2.3*" deste Prospecto.

Pagamento Antecipado Taxa Substitutiva DI: Nos termos da Cláusula 4.2.4 da Escritura de Emissão, na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e aos CRI, por proibição legal ou judicial, e caso não haja acordo em Assembleia Especial sobre a nova remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, ou não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora deverá pagar antecipadamente a totalidade das Debêntures e a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, conforme previsto no item "*2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização*" deste Prospecto Definitivo.

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

Eventos de Vencimento Antecipado. Os CRI e, por consequência as Debêntures e todas as obrigações constantes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor Total das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência das hipóteses descritas nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 do Termo de Securitização, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

Eventos de Vencimento Antecipado Automático. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização e na Cláusula 7.1.1. da Escritura de Emissão acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta à Securitizadora ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de pagamento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura de Emissão;

(iii) questionamento judicial da validade, exequibilidade ou eficácia da Escritura de Emissão pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ("Controladora da Devedora"), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora ("Controlada da Devedora") e/ou por qualquer coligada da Devedora;

(iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão;

(v) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora, de qualquer Controladora que seja um membro do bloco de controle da Companhia signatário do Acordo de Acionistas da Companhia que detenha participação societária na Companhia superior a 4% (quatro por cento) de seu capital social ("Controladoras Consideradas") e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora Considerada e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora Considerada e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora Considerada e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora ("Reestruturação"), exceto se (a) a referida Reestruturação envolver exclusivamente entidades integrantes de seu grupo econômico, (b) os atuais acionistas diretos das sociedades que integram o bloco de controle e representam percentual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do capital social da Devedora nesta data (excetuada a SMM Participações Ltda.) ("Atuais Acionistas Controladores"), se mantiverem no controle indireto ou direto da Devedora ou no controle do bloco de controle da Devedora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), ou (c) concedido o direito de resgate de que trata o artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário da Devedora, pelos atuais controladores da Devedora, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se (i) tal alteração ou transferência não resultar em alteração do controle indireto da Devedora; ou (ii) havendo alteração do regime de controle da Devedora com a substituição do regime de controle majoritário por regime de controle minoritário, desde que os Atuais Acionistas Controladores se mantiverem no controle indireto ou direto da Devedora ou no controle do bloco de controle da Devedora;

(viii) falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação;

(ix) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no âmbito do mercado financeiro e operações de mercado de capitais, local ou internacional;

(x) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de pagamentos aos acionistas da Devedora, exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão das Debêntures, caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão;

(xi) redução do capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para (1) absorção de prejuízos ou (2) distribuição de recursos aos acionistas da Devedora, até o limite de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo, na hipótese deste item "(2)" desde que mantido caixa mínimo de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões reais) no balanço da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora;

(xii) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão (observado que não será considerado um Evento de Inadimplemento a sucessão legal ou transferência de obrigações resultante de reorganização societária não restrita pelo item 7.1.1(vi) da Escritura de Emissão).

Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 7.1.1. da Escritura de Emissão não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos na Cláusula 14.3 do Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) inclusão da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladoras da Devedora e/ou Controladas da Devedora em qualquer tipo de lista de entidades que não cumprem as regras de caráter social e ambiental, incluindo o Cadastro de Empregadores, por manter trabalhadores em condições análogas às de escravo, regulado pela Portaria Interministerial nº 3 de 2016, instituída pelo Ministério do Trabalho e Emprego e pela Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo;

(ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis corridos contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico, hipótese na qual deverão ser observados os prazos de cura específicos;

(iii) a Devedora deixar de ter o registro de companhia aberta na CVM;

(iv) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão das Debêntures, exceto se tal alteração não resultar em alteração da atual atividade principal da Devedora;

(v) verificação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, em seus aspectos relevantes, na data em que foram prestadas;

(vi) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada da Devedora, de qualquer dívida ou obrigação financeira assumida no âmbito do mercado financeiro e/ou operações de mercado de capitais em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vii) protesto de títulos contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da intimação da Devedora: (i) for apresentada garantia suficiente em juízo, (ii) o protesto for pago, ou (iii) o protesto for sustado ou cancelado ou tiver os seus efeitos suspensos por decisão judicial;

(viii) inadimplemento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Devedora e/ou das Controladas da Devedora, não sanada em 30 (trinta) dias, e que possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido;

(ix) desapropriação por qualquer autoridade governamental, causada por ação ou omissão da Devedora, que resulte na perda efetiva, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora, ou R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o que for menor;

(x) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora, ou R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o que for menor, excluídas da restrição acima (i) as vendas de estoques da Devedora, bem como (ii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência relacionada a ativos da conta de investimentos da Devedora;

(xi) não cumprimento, de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ou informações trimestrais, sendo a primeira apuração referente ao trimestre que se encerrará em 31 de março de 2025, e verificados pela Securitizadora até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"), sendo que os cálculos e apurações dos Índices Financeiros deverão ser feitos com base nas práticas contábeis vigentes na Data de Emissão das Debêntures:

i. $\frac{(Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar)}{Patrimônio\ Líquido} < 0{,}80$

ii. $\frac{(Recebíceis + Receita\ a\ Apropriar + Estoques)}{(Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar + Custos\ a\ Apropriar)} > 1{,}50\ ou\ < 0$

onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS denominados de Construction Loan e Permanent Loan e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI–FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às referidas demonstrações financeiras ou informações trimestrais;

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial consolidado da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil;

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial consolidado da Devedora; e

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme apurado nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Devedora.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios

Nos termos da Cláusula 4.1, item (xix), do Termo de Securitização, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

Nos termos da Cláusula 4.1, item (xxx), do Termo de Securitização, farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Forma e Comprovação de Titularidade: Nos termos da Cláusula 4.3 do Termo de Securitização, os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

Encargos Moratórios: Nos termos da Cláusula 4.4 do Termo de Securitização, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, serão acrescidos da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial a (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("**Encargos Moratórios**").

Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Nos termos da Cláusula 4.5 do Termo de Securitização, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses previstas no Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

Local e Método de Pagamento: Nos termos da Cláusula 4.8 do Termo de Securitização, os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, mediante aviso prévio ao respectivo Titular de CRI, o respectivo pagamento à disposição do Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

Prorrogação dos Prazos: Nos termos da Cláusula 4.9 do Termo de Securitização, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Nos termos da Cláusula 4.9.1 do Termo de Securitização, sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento.

Nos termos da Cláusula 4.9.2 do Termo de Securitização, a prorrogação prevista no subitem acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

Prioridade de Pagamentos: Nos termos da Cláusula 4.10 do Termo de Securitização, os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

(i) Despesas do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10 do Termo de Securitização;

(ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;

(iii) Encargos Moratórios;

(iv) Remuneração; e

(v) Amortização dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

Agente Liquidante: Nos termos da Cláusula 5.10 do Termo de Securitização, a VERT DISTRITUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18 ("**Agente Liquidante**") foi contratada pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

Regime Fiduciário: Nos termos da Cláusula 8.3 do Termo de Securitização, os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos no Termo de Securitização, se aplicável.

Credores da Emissora: Nos termos da Cláusula 8.5 do Termo de Securitização e na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

Administração do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 8.6 do Termo de Securitização, a Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

Nos termos da Cláusula 8.6.1 do Termo de Securitização, e para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declarou que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representado pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplido, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo- lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

Responsabilidade: Nos termos da Cláusula 8.7 do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado identificadas na Cláusula 9 do Termo de Securitização pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto no Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 8.7.2 do Termo de Securitização; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Nos termos da Cláusula 8.7.1 do Termo de Securitização, a Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Nos termos da Cláusula 8.7.2 do Termo de Securitização, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

Nos termos da Cláusula 8.7.3 do Termo de Securitização, exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado.

Insuficiência do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 8.8 do Termo de Securitização, a insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência, Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º da Lei 14.430, a referida Assembleia Especial deverá ser convocada por meio de edital publicado no *website* da Emissora com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Nos termos da Cláusula 8.8.1 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial mencionada acima deverá ser instalada, (i) em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, nos termos dos artigos 26 e 28 da Resolução CVM 60. As deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A, da Resolução CVM 60.

Nos termos da Cláusula 8.8.2 do Termo de Securitização, na hipótese acima, a Assembleia Especial poderá adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive: (a) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI; (b) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) transferência dos ativos deles integrantes para outra companhia securitizadora, observado o disposto na Cláusula 9 abaixo, se for o caso.

Nos termos da Cláusula 8.8.3 do Termo de Securitização e do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial mencionada acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares de CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

Nos termos da Cláusula 8.8.4 do Termo de Securitização, não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

Nos termos da Cláusula 8.8.5 do Termo de Securitização, na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

Nos termos da Cláusula 8.8.6 do Termo de Securitização, na hipótese prevista acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

Nos termos da Cláusula 8.8.7 do Termo de Securitização, na hipótese prevista acima, o Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

Nos termos da Cláusula 8.8.8 do Termo de Securitização e do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Nos termos da Cláusula 8.8.9 do Termo de Securitização, caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado referida acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreia os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário.

Nos termos da Cláusula 8.8.10 do Termo de Securitização e do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 14.1.1 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de março de cada ano.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias

Liquidação do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 9.1 do Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.8.4 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado, em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, conforme indicados no item "p" da seção "*2.6. Resumo das Principais Características da Oferta*" deste Prospecto.

Nos termos da Cláusula 9.1.2 do Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

Nos termos da Cláusula 9.1.3 do Termo de Securitização, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

Nos termos da Cláusula 9.1.4 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

Nos termos da Cláusula 9.1.5 do Termo de Securitização, os Titulares de CRI têm ciência de que, na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado, conforme descritos no item 10.9 abaixo, da seção "*10. Informações sobre os Direitos Creditórios*", obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Securitizadora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

Nos termos da Cláusula 9.1.6 do Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

Nos termos da Cláusula 9.1.7 do Termo de Securitização, a Emissora se comprometeu a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e da Conta Centralizadora, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização.

Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 9.2 do Termo de Securitização, a Assembleia Especial convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

Nos termos da Cláusula 9.2.1 do Termo de Securitização, em referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a manutenção da Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

Nos termos da Cláusula 9.2.2 do Termo de Securitização, na hipótese do inciso (i) acima, uma vez destituída a Emissora, caberá à referida instituição administradora (i) administrar o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto no Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

Liquidação do Patrimônio Separado: Nos termos da Cláusula 9.3 do Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante sua transferência aos respectivos Titulares de CRI, pela Emissora, caso não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Especial prevista acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

Nos termos da Cláusula 13.3.2 do Termo de Securitização, no caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12 da Resolução da CVM n° 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 17**").

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios

Nos termos da Cláusula 4.12.7 do Termo de Securitização e conforme previsto no item "3.2 (b)" da seção "*3. Destinação de Recursos*" deste Prospecto, o Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.12. O Agente Fiduciário compromete-se a envidar seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada acima e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Nos termos da Cláusula 4.12.8 do Termo de Securitização e conforme previsto no item"3.2 (b)" da seção "*3. Destinação de Recursos*" deste Prospecto, a Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 14 de agosto de 2025, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do Anexo VIII do Termo de Securitização devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura e no Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto no Termo de Securitização.

Nos termos da Cláusula 4.12.9 do Termo de Securitização e conforme previsto no item "3.2 (b)" da seção "*3. Destinação de Recursos*" deste Prospecto, uma vez atingido o valor da destinação do Valor Total das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário, exclusivamente nos termos da Cláusula 4.12.8 do Termo de Securitização e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.12.8 do Termo de Securitização, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional. Sempre que solicitado por qualquer autoridade ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim determinado por autoridade competente.

Nos termos da Cláusula 4.12.10 do Termo de Securitização e conforme previsto no item "3.2 (b)" da seção "*3. Destinação de Recursos*" deste Prospecto, mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

Nos termos da Cláusula 4.12.11 do Termo de Securitização e conforme previsto no item "3.2 (b)" da seção "*3. Destinação de Recursos*" deste Prospecto, a Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos ao valor principal das Debêntures.

Nos termos da Cláusula 4.12.12 do Termo de Securitização, para os fins da Oferta e conforme previsto no item "3.2 (b)" da seção "*3. Destinação de Recursos*" deste Prospecto, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

Nos termos da Cláusula 4.12.13 do Termo de Securitização e conforme previsto no item "3.2 (b)" da seção "*3. Destinação de Recursos*" deste Prospecto, em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM.

Nos termos da Cláusula 4.12.13 do Termo de Securitização e conforme previsto no item "3.2 (b)" da seção "*3. Destinação de Recursos*" deste Prospecto, para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 5 do Anexo VI do Termo de Securitização demonstra a capacidade da Devedora em destinar aos Empreendimentos Destinação todo o montante de recursos que será obtido com a emissão das Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios

A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários, quais sejam, a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI.

A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

A Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

Não serão praticadas taxas de desconto pela Securitizadora na aquisição das Debêntures.

11.1. Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

As Debêntures são devidas unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor, cujas características estão descritas na seção "*12. Informações sobre devedores ou coobrigados*" abaixo.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN

Não aplicável.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora (devedor único), na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

A Devedora é constituída sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta categoria "A" perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73 e com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.334.345.

A Devedora tem por objeto social: (i) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (ii) a administração e locação de imóveis próprios; (iii) loteamentos de terrenos; (iv) a construção de condomínios; (v) a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (vi) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro da Oferta dos CRI são integralmente concentrados na Devedora como única devedora. Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

Nome da Devedora	**EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**
Tipo societário	Sociedade por ações com registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM.
Características Gerais do Negócio	A Devedora tem como principais características do negócio as atividades de incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, das quais derivam atividades de loteamento de terrenos, construção de condomínios, prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista. Além disso, atua também na administração e locação de imóveis próprios, conforme estabelecido em seu Estatuto Social. Mais informações sobre as características gerais do negócio da Devedora estão descritas no item 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS deste Prospecto.
Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos	Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, das Debêntures, emitidas pela Devedora. **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.**
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	As Debêntures são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a resgaste antecipado facultativo, amortização extraordinária facultativa, oferta de resgate antecipado e vencimento antecipado. **Os eventos descritos acima podem ser identificados na Seção 10 deste Prospecto.**

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 podem ser encontradas em seu website (https://ri.eztec.com.br/) e no site da CVM. As referidas demonstrações financeiras individuais e consolidas da Devedora foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro ("*International Financial Reporting Standards* - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras, veja a Seção "15. Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, a partir da página 86 deste Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), debêntures (circulante e não circulante) e patrimônio líquido e indicam **(i)** na coluna "Histórico", a posição histórica em 30 de setembro de 2024; e **(ii)** na coluna "Ajustado" a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, ou seja, recursos brutos de R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta de R$ 7.169.891,62(sete milhões, cento e sessenta e nove mil, oitocentos e noventa e um reais e sessenta e dois centavos), conforme previstas no item ou na seção "*Demonstrativo do Custo da Distribuição*" deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 367.830.108,38(trezentos e sessenta e sete milhões, oitocentos e trinta mil, cento e oito reais e trinta e oito centavos):

As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das Informações Trimestrais – ITR consolidadas da Devedora, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, anexas a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas.

	Histórico	Ajustado[1]
Capitalização (R$ milhares)	**Em 30 de setembro de 2024**	
Empréstimos e financiamentos - circulante	3.165	3.165
Debêntures – circulante	8.885	8.885
Empréstimos e financiamentos - não circulante	762.580	762.580
Debêntures – não circulante	298.671	666.501
Patrimônio líquido	4.967.942	4.967.942
Capitalização Total [2]	**6.041.243**	**6.409.073**

(1) A posição ajustada para refletir os recursos líquidos de R$ 367.830 mil que a Devedora estima receber no âmbito da presente Oferta, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 Demonstrativo do Custo da Distribuição" deste Prospecto.

(2) Capitalização Total é a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), debêntures (circulante e não circulante) e o patrimônio líquido da Devedora. Esta definição pode variar de acordo com outras companhias.

Não houve alteração relevante na capitalização da Devedora desde 30 de setembro de 2024.

Para mais informações acerca das informações financeiras da Devedora, ver as demonstrações financeiras da devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da devedora, contidas no formulário de informações trimestrais (ITR), relativo ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, as quais estão incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo, nos termos da seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo", a partir da página 86 deste Prospecto Definitivo.

ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA

Os recursos que a Devedora estima receber com a emissão das Notas Comerciais, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 *Demonstrativo do Custo da Distribuição*", na página 84 deste Prospecto, não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, qualquer impacto nos seguintes índices da Devedora: (i) índice de cobertura de juros; (ii) Margem Bruta; (iii) Margem Líquida; (iv) Retorno sobre o Patrimônio líquido; (v) Giro dos estoques; e (vi) Giro dos clientes; conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas Informações Trimestrais – ITR consolidadas da Devedora referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024; e (ii) na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, ou seja, recursos brutos R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta de R$ 7.169.891,62(sete milhões, cento e sessenta e nove mil, oitocentos e noventa e um reais e sessenta e dois centavos), conforme previstas no item ou na seção "*Demonstrativo do Custo da Distribuição*" deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 367.830.108,38(trezentos e sessenta e sete milhões, oitocentos e trinta mil, cento e oito reais e trinta e oito centavos).

Índices Financeiros - Em R$ milhares, exceto índices	Índice Efetivo 30 de setembro de 2024	Índice Ajustado [3]
Índices de Liquidez		
Total ativo circulante	2.836.260	3.204.090
Total passivo circulante	244.815	244.815
Índice de liquidez corrente [1]	**11,59**	**13,09**
Total do ativo circulante	2.836.260	3.204.090
Total do ativo não circulante	3.519.495	3.519.495
Total do passivo circulante	244.815	244.815
Total do passivo não circulante	1.142.998	1.510.828
Índice de liquidez geral [2]	**4,58**	**3,83**

(1) O índice de liquidez corrente é calculado pelo (i) total ativo circulante em 30 de setembro de 2024 dividido pelo (ii) total passivo circulante em 30 de setembro de 2024.
(2) O índice de liquidez geral é calculado pela soma de (i) total ativo circulante em 30 de setembro de 2024, (ii) total do ativo não circulante em 30 de setembro de 2024 *dividido* pela soma do (iii) total do passivo circulante em 30 de setembro de 2024 e (iv) total do passivo não circulante em 30 de setembro de 2024.
(3) Os "Índices Ajustados" consideram os recursos líquidos de R$ 367.830 mil que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R$ milhares, exceto índices	Índice Efetivo 30 de setembro de 2024	Índice Ajustado [3]
Índices de Endividamento		
Empréstimos e financiamentos - circulante	3.165	3.165
Debêntures - circulante	8.885	8.885
Empréstimos e financiamentos - não circulante	762.580	762.580
Debêntures - não circulante	298.671	666.501
Total do ativo	6.355.755	6.723.585
Índice de endividamento geral [1]	**0,17**	**0,21**
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	228.261	228.261
Despesas financeiras	(34.418)	(34.418)
Receitas financeiras	131.004	131.004
Índice de cobertura de juros [2]	**2,36**	**2,36**

(1) O índice de endividamento geral é calculado pela soma dos empréstimos e financiamentos – circulante e não circulante em 30 de setembro de 2024, e debêntures – circulante e não circulante em 30 de setembro de 2024 dividido pelo total do ativo em 30 de setembro de 2024.
(2) O índice de cobertura de juros é calculado pela divisão entre o (i) lucro antes das receitas e despesas financeiras no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 e a soma das (ii) despesas financeiras no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 e (iii) receitas financeiras no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.
(3) Os "Índices Ajustados" consideram os recursos líquidos de R$ 367.830 mil que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R$ milhares, exceto %s e índices	Índice Efetivo 30 de setembro de 2024	Índice Ajustado [5]
Índices de lucratividade		
Receita de venda de bens e/ou serviços	1.133.979	1.133.979
Lucro bruto	372.719	372.719
Margem bruta (%) [1]	**32,87%**	**32,87%**
Lucro do período	297.546	297.546
Margem líquida (%) [2]	**26,24%**	**26,24%**
Total do ativo	6.355.755	6.723.585
Patrimônio líquido	4.967.942	4.967.942
Retorno sobre ativo total [3]	**0,05**	**0,04**
Retorno sobre o patrimônio líquido [4]	**0,06**	**0,06**

(1) Margem bruta é calculada pelo (i) lucro bruto no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 dividido (ii) pela receita de venda de bens e/ou serviços no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.
(2) Margem líquida, é calculada pelo (i) lucro do período no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 dividido pela (ii) receita de venda de bens e/ou serviços no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024.
(3) O índice de retorno sobre ativo total, é calculado pelo (i) lucro do período no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 dividido pelo (ii) total do ativo em 30 de setembro de 2024.
(4) O índice de retorno sobre o patrimônio líquido, é calculado pelo (i) lucro do período no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 dividido pelo (ii) total do patrimônio líquido em 30 de setembro de 2024.
(5) Os "Índices Ajustados" consideram os recursos líquidos de R$ 367.830 mil que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R$ milhares, exceto índices	Índice Efetivo 30 de setembro de 2024	Índice Ajustado [7]
Índices de atividade		
Custos dos bens e/ou serviços vendidos	(761.260)	(761.260)
Estoques (circulante e não circulante) em 31 de dezembro de 2023	3.090.773	3.090.773
Estoques (circulante e não circulante) em 30 de setembro de 2024	3.042.280	3.042.280
Estoques médio [1]	3.066.527	3.066.527
Giro dos estoques [2]	**(0,25)**	**(0,25)**
Receita de venda de bens e/ou serviços	1.133.979	1.133.979
Contas a receber de clientes circulante em 31 de dezembro de 2023	296.195	296.195
Contas a receber de clientes circulante em 30 de setembro de 2024	401.391	401.391
Contas a receber de clientes médio [3]	348.793	348.793
Giro dos clientes [4]	**3,25**	**3,25**
Total do ativo em 31 de dezembro de 2023	5.879.316	5.879.316
Total do ativo em 30 de setembro de 2024	6.355.755	6.723.585
Total do ativo médio [5]	6.117.536	6.301.451
Giro do ativo total [6]	**0,19**	**0,18**

(1) O estoque médio é calculado pela somatória dos saldos de estoques (circulante e não circulante) em 31 de dezembro de 2023 e de 30 de setembro de 2024, dividido por dois.
(2) O índice giro dos estoques, é calculado pela (i) Custos dos bens e/ou serviços vendidos no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 dividido pelo (ii) estoque médio que é obtido pela somatória dos saldos de estoques (circulante e não circulante) em 31 de dezembro de 2023 e de 30 de setembro de 2024, dividido por dois.
(3) O contas a receber de clientes médio é calculado pela somatória dos saldos de contas a receber de clientes (circulante) em 31 de dezembro de 2023 e de 30 de setembro de 2024, dividido por dois.
(4) O índice giro de contas a receber de clientes, é calculado pela (i) receita de venda de bens e/ou serviços no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 dividida pelo (ii) contas a receber de clientes médio que é obtido pela somatória dos saldos de contas a receber de clientes (circulante) em 31 de dezembro de 2023 e de 30 de setembro de 2024, dividido por dois.
(5) O total do ativo médio é calculado pela somatória do total do ativo em 31 de dezembro de 2023 e de 30 de setembro de 2024, dividido por dois. Para o índice ajustado consideramos o valor dos custos líquidos no saldo de 30 de setembro de 2024 antes do cálculo da média.
(6) O índice giro do ativo total, é calculado pela (i) receita de venda de bens e/ou serviços no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 dividida pelo (ii) total do ativo médio que é obtido pela somatória do total do ativo em 31 de dezembro de 2023 e de 30 de setembro de 2024, dividido por dois.
(7) Os "Índices Ajustados" consideram os recursos líquidos de R$ 367.830 mil que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Medições Não Contábeis da Devedora

Dívida Líquida (Caixa líquido) e Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido

A Dívida Líquida (Caixa líquido) corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e debêntures (circulante e não circulante), deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras ("Dívida Líquida (Caixa líquido)").

O Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido corresponde a divisão da Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido ("Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido").

A Dívida Líquida (Caixa líquido) e o Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio líquido não são medidas de liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, não possuem um significado padrão e outras sociedades, inclusive companhias fechadas, podem adotar um significado diferente e, portanto, nossa Dívida Líquida (Caixa líquido) e nosso Índice da Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido podem não ser comparáveis a medições com títulos semelhantes apresentadas por outras entidades. A Dívida Líquida (Caixa líquido) e o Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medidas de liquidez ou endividamento, e não devem ser consideradas isoladamente como indicadores de liquidez ou endividamento da Devedora. A Devedora utiliza a Dívida Líquida (Caixa líquido) e o Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio Líquido para avaliar sua posição financeira, seu grau de alavancagem financeira, assim como auxiliar em decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Líquida (Caixa líquido) e o cálculo do Índice Dívida Líquida (Caixa líquido) pelo Patrimônio líquido da Devedora nas datas indicadas:

	Em 30 de setembro de	Em 31 de dezembro de	
(Em milhares de R$, exceto índices)	**2024**	**2023**	**2022**
(+) Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante)	765.745	552.153	223.389
(+) Debêntures (circulante e não circulante)	307.556	304.018	304.137
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(40.699)	(84.186)	(49.103)
(-) Aplicações financeiras	(852.081)	(678.090)	(719.574)
Dívida Líquida (Caixa líquido)	**180.521**	**93.895**	**(241.151)**
(/) Patrimônio líquido	4.967.942	4.705.064	4.538.944
(=) Dívida Líquida (Caixa líquido) /Patrimônio Líquido	**0,04**	**0,02**	**(0,05)**

Return on Equity – ROE

O Return on Equity (ROE) ou Retorno Sobre Patrimônio Líquido ("ROE") é uma medida não contábil que reflete, em percentuais, a relação entre o lucro líquido do período/exercício e o total do patrimônio líquido nos períodos indicados.

O ROE não é uma medida financeira ou de desempenho definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ou pelas normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essa métrica não possui um significado padronizado, e outras sociedades, inclusive companhias fechadas, podem adotar um significado diferente. Por essa razão, o ROE utilizado pela Devedora pode não ser comparável a medições com títulos semelhantes apresentadas por outras entidades.

O ROE apresenta limitações que podem comprometer sua utilização como única medida de retorno financeiro, e não deve ser considerado isoladamente para avaliar a lucratividade ou a eficiência do retorno financeiro da Companhia. A Devedora utiliza o ROE para medir a eficácia de suas alocações de capital, orientar decisões estratégicas e avaliar o desempenho de projetos e iniciativas específicas.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação do ROE nas datas indicadas:

	Em e/ou período de doze meses findo 30 de setembro de	Em e/ou exercício social encerrado 31 de dezembro de	
(Em milhares de reais, exceto %)	**2024**	**2023**	**2022**
Lucro Líquido do período/exercício	383.625[(1)]	246.096	342.107
Patrimônio Líquido	4.967.942	4.705.064	4.538.944
(=) ROE - Return on Equity	**7,7%**	**5,2%**	**7,5%**

(1) O lucro líquido para o período de 12 meses findo em 30 de setembro de 2024 consiste no saldo da referida rubrica para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, somada à respectiva rubrica para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, subtraído da respectiva rubrica para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora e das Informações Trimestrais - ITR consolidadas revisadas da Devedora, em conjunto com as respectivas notas explicativas, as quais estão anexas a este Prospecto Definitivo, nos termos da seção "15. Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo", a partir da página 86 deste Prospecto Definitivo.

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto.

Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas em seu Formulário de Referência. **Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 86 deste Prospecto.**

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.

Relacionamento entre a Securitizadora e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a Securitizadora.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Securitizadora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e seu respectivo conglomerado econômico possui relacionamento com a Devedora, conforme descrito abaixo:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o BBA e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, mantém os relacionamentos comerciais descritos abaixo com a Devedora:

- Prestação de serviços de cash management relacionados a pagamentos, recebimentos, depósitos à vista, aplicação automática, conta garantida e meios de pagamento totalizando aproximadamente R$ 5,4 bilhões em 2024

- 21 (vinte e um) operações de financiamento na modalidade “plano empresário”, totalizando aproximadamente R$ 2,0 bilhões (dois bilhões de reais), com abertura entre os anos de 2021 e 2024 e vencimento entre os anos de 2026 e 2030, com taxas entre Poupança + 2,40% e Poupança + 2,80% com e sem garantias

- Operação de nota comercial, no valor de aproximadamente R$ 118.000.000,00 (cento e dezoito milhões de reais), com data de emissão em junho de 2023 e vencimento em janeiro de 2027, taxa de Poupança + 2,30% e sem garantias.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BBA e a Devedora e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos.

Nos últimos 12 meses, o BBA participou da(s) operação(ções) de financiamento descrita(s) abaixo da Devedora e/ou com sociedades de seu respectivo grupo econômico, que influenciaram na contratação do BBA para atuação na presente Oferta:

- O Itaú BBA atuou como coordenador líder da 2ª emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A., perfazendo o montante total de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), emitidos em 12 de Julho de 2024. As Debêntures foram emitidas em série única, com vencimento em 12 de junho de 2028 e remuneradas às taxas de CDI + 0,85%.;

- O Itaú BBA atuou como coordenador líder da 1ª emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Mairiporã Incorporadora Ltda., perfazendo o montante total de R$ 365.000.000,00 (trezentos e sessenta e cinco milhões de reais), emitidos em 30 de junho de 2023. As Notas Comerciais Escriturais foram emitidas em série única, com vencimento em 10 de janeiro de 2027 e remuneradas às taxas de TR + 8,47%.;

O BBA e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Além do descrito acima, o BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da/devidos pela Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

O BBA e a Devedora declaram que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e o BBA e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Agente Fiduciário.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a Custodiante e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Custodiante.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Agente Liquidante e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Agente Liquidante.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

14.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo coordenador líder e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

a) O Contrato de Distribuição está disponível junto ao Coordenador Líder e à Emissora nos seguintes endereços:

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132
São Paulo – SP
At.: Georg Predtechensky
Correio Eletrônico: georg.predtechensky@itaubba.com

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º andar, Pinheiros
CEP 05407-003, São Paulo – SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Telefone: (11) 3385-1800
Correio Eletrônico: gestao.corp@vert-capital.com

b) Nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição, o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da obtenção do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, das seguintes Condições Precedentes:

(i) negociação, preparação e formalização de todos os Documentos da Operação em forma e substância satisfatórias às Partes e aos escritórios de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações similares contratados para assessorar cada uma das partes no âmbito da Oferta (cada um, um "Assessor Legal" e, em conjunto, os "Assessores Legais"), os quais conterão todas as condições da Emissão aqui estabelecidas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;

(ii) obtenção pela Emissora e pela Devedora de todas as autorizações e aprovações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios;

(iii) não ocorrência de um evento de resilição involuntária descrito na Cláusula 16.1 do Contrato de Distribuição;

(iv) cumprimento das obrigações descritas na Cláusula 6.1 do Contrato de Distribuição pela Emissora e/ou pela Devedora que sejam exigíveis até a colocação dos CRI;

(v) sem prejuízo de obtenção pelo Assessor Legal, das informações disponibilizadas no website da Devedora ou no website da CVM, fornecimento, pela Devedora e pela Emissora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e ao seu Assessor Legal, de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, necessárias para atender aos requisitos da Emissão. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade do negócio da Emissão;

(vi) manutenção da condição fundamental de funcionamento da Devedora e de suas controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) ("Afiliadas") ou, ainda, da Emissora, observado o curso normal de seus respectivos negócios;

(vii) inexistência de descumprimento de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e suas Afiliadas perante o Coordenador Líder e suas respectivas Afiliadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

(viii) inexistência de descumprimento de obrigações pecuniárias assumidas pelas controladoras (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) e Afiliadas da Devedora perante o Coordenador Líder e suas respectivas Afiliadas, por meio de contratos financeiros celebrados no âmbito do mercado de capitais ou mercado financeiro advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

(ix) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder, responsáveis pela análise e aprovação da Emissão, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;

(x) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração (conforme exigível até a colocação dos CRI) pela Devedora e/ou pela Emissora, conforme aplicável, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Emissão, nos termos aqui apresentados, incluindo, mas não se limitando, do escriturador e liquidante, agente fiduciário e Assessores Legais;

(xi) conclusão do levantamento de informações no âmbito do processo de auditoria jurídica restrita (due diligence) da Devedora, dos Empreendimentos Destinação e do processo de back-up de material de divulgação nos termos do Contrato de Distribuição, em termos satisfatórios, a exclusivo critério do Coordenador Líder e do seu Assessor Legal, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo ("Due Diligence");

(xii) encaminhamento, pelos Assessores Legais, até 3 (três) dias úteis da data prevista para o início da distribuição dos CRI, da redação preliminar da respectiva legal opinion que deverá ser emitida em conclusão aos procedimentos descritos na alínea "iv" acima;

(xiii) encaminhamento pelos Assessores Legais, até 1 (um) dia útil da data prevista para o início da distribuição dos CRI, da redação final da respectiva legal opinion que deverá ser emitida em conclusão aos procedimentos descritos na alínea "iv" acima, e prever opinião acerca da consistência das informações constantes dos Prospectos com as informações constantes dos documentos da Oferta;

(xiv) recebimento, pela Securitizadora, da legal opinion preparada pelo assessor legal da Devedora, atestando a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, a qual deverá ser satisfatória, a critério da Securitizadora;

(xv) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(xvi) não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da Devedora ou de suas Afiliadas ou, ainda, da Emissora, que alterem a razoabilidade econômica da Emissão e tornem inviável ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações aqui previstas;

(xvii) não ocorrência de alteração material e adversa nas condições reputacionais da Emissora ou de suas Afiliadas ou, ainda, da Devedora, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(xviii) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Devedora e da Emissora, atestando que, na data de início da distribuição dos CRI, todas informações prestadas aos investidores, bem como as declarações feitas pela Devedora e pela Emissora e constantes nos documentos da Emissão e da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas e consistentes e atuais;

(xix) que os documentos apresentados pela Devedora ou suas Afiliadas ou, ainda, pela Emissora, não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e/ou o que está estabelecido nos documentos da Emissão;

(xx) recolhimento, pela Devedora (ou pela Securitizadora às expensas da Devedora), de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão e da Oferta;

(xxi) salvo nos casos em que eventual descumprimento não possa causar um efeito adverso relevante em sua situação econômica, financeira ou operacional, nos seus resultados operacionais ou na sua capacidade de cumprir suas obrigações no âmbito da Emissão ou que, de boa-fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, norma, determinação, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, rigoroso cumprimento pela Devedora das obrigações relevantes da legislação ambiental em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias necessárias à exploração de seus negócios, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Devedora obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor aplicáveis;

(xxii) inexistência de descumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de sua obrigação de preparar e divulgar suas demonstrações financeiras auditadas de encerramento do exercício social aplicável, em especial nos termos previstos na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e na regulamentação da CVM aplicável;

(xxiii) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora perante a CVM e das obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60;

(xxiv) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;

(xxv) registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;

(xxvi) assinatura do questionário de bringdown due diligence na data anterior ao roadshow, ao Procedimento de Bookbuilding e à liquidação dos CRI;

(xxvii) recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro (CFO) da Devedora relativa à veracidade, precisão, consistência e atualidade de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras constantes dos Prospectos (CFO Certificate), dos materiais de divulgação da Oferta e dos materiais publicitários, conforme aplicável;

(xxviii) recebimento, pelo Coordenador Líder, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada entre os auditores independentes da Devedora, a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder, em sua versão final, em termos aceitáveis ao Coordenador Líder e de acordo com as normas aplicáveis;

(xxix) participação de representantes da Devedora no roadshow e reuniões individuais;

Nos termos da Cláusula 3.2 do Contrato de Distribuição, o atendimento das Condições Precedentes foi verificado pelo Coordenador Líder, previamente à colocação dos CRI.

Nos termos da Cláusula 3.2.1 do Contrato de Distribuição, o atendimento cumulativo das Condições Precedentes cujo implemento dependa de atuação direta ou indireta da Securitizadora deverá ser observado até a divulgação da Oferta a mercado, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 3.3 do Contrato de Distribuição, caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data da primeira integralização dos CRI, conforme aplicável, o Coordenador Líder poderá optar por renunciar, mediante envio de e-mail nesse sentido, à referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte do Coordenador Líder, ensejará a exclusão da Garantia Firme pelo Coordenador Líder, e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contato de Distribuição, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 3.4 do Contrato de Distribuição, na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, caso o Coordenador Líder decidisse pela não continuidade da Oferta, a Oferta não seria realizada e não produziria efeitos com relação a quaisquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de **(i)** reembolsar o Coordenador Líder e a Securitizadora, dentro de 10 (dez) Dias Úteis, por todas as despesas e custos gerais incorridos, desde que devidamente comprovados; e **(ii)** realizar o pagamento da remuneração de descontinuidade prevista no Contrato de Distribuição ao Coordenador Líder, desde que o não atendimento da Condição Precedente tivesse ocorrido por motivo imputável à Devedora, às suas controladas e/ou às suas controladoras, conforme aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 3.5 do Contrato de Distribuição, a renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Lider quanto ao cumprimento, pela Securitizadora ou pela Devedora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "*4. Fatores de Risco*", na página 27 e seguintes deste Prospecto.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados.

A tabela abaixo demonstra o detalhamento dos custos estimados da Oferta.

Valor da Emissão	375.000.000,00
Quantidade de CRI	375.000,00
Preço Unitário	1.000,00

Comissões e Despesas	Montante (em R$)	Custo Unitário (em R$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI
Comissão de Coordenação e Estruturação do Coordenador Líder	615.634,11	1,6417	0,1642%
Comissão de Remunração dos Canais de Distribuição do Coordenador Líder	4.980.630,88	13,2817	1,3282%
Prêmio de Garantia Firme do Coordenaor Líder	415.052,57	1,1068	0,1107%
Taxa de Fiscalização CVM	112.500,00	0,3000	0,0300%
Registro Anbima	17.894,00	0,0477	0,0048%
Registro, Distribuição, e Análise do CRI - B3	75.024,90	0,2001	0,0200%
Emissora (Implantação + Administração do Patrimônio Separado)	25.655,98	0,0684	0,0068%
Liquidante	1.821,11	0,0049	0,0005%
Assessores Legais	351.297,11	0,9368	0,0937%
Agente Fiduciário dos CRI (Implantação, Manutenção e Verificação de Destinação)	21.513,09	0,0574	0,0057%
Instituição Custodiante	17.329,99	0,0462	0,0046%
Escriturador	10.756,54	0,0287	0,0029%
Auditores Independentes da Devedora	524.781,34	1,3994	0,1399%
Custo Total	**7.169.891,62**	**19,1197**	**1,9120%**
Valor Líquido para a Emissora	**367.830.108,38**	**980,8803**	**98,0880%**

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas;

Formulário de referência da Securitizadora

As informações referentes à situação financeira da Securitizadora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Securitizadora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Securitizadora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Securitizadora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Securitizadora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Definitivo, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: https://www.vert-capital.com/institucional/vert-securitizadora (neste *website, clicar em "Acesse os documentos da VERT Securitizadora". Em seguida, em "VERT Securitizadora", clicar em "Formulário de Referência"*) e na CVM no seguinte *website*: https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website, em "Principais Consultas", clicar em "Regulados", em seguida, clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM"), na sequência, clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros)", buscar "Vert Companhia Securitizadora" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "VERT Companhia Securitizadora", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "FRE - Formulário de Referência", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna "ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "salvar em pdf", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "gerar pdf" para fazer o download do formulário de referência).

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da Securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras – DFP e as informações financeiras trimestrais – ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, encontram-se incorporados por referência a este Prospecto Definitivo e podem ser encontradas no seguinte *website*: https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website clicar em "Informações sobre Companhias", buscar "VERT Companhia Securitizadora" no campo disponível. Em seguida clicar em "VERT Companhia Securitizadora", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2022 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado "ITR – Informações Trimestrais ou DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento") e, em seguida, clicar em "Salvar em PDF", certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em "Gerar PDF" para fazer o download).

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima;

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referente aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022, incorporadas a este Prospecto Definitivo, constantes do **Anexo VI**.

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão;

AGE da Securitizadora incorporada a este Prospecto Definitivo, constante do **Anexos 103**.

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima;

Estatutos sociais da Securitizadora e da Devedora incorporados a este Prospecto Definitivo, constantes, respectivamente, dos **Anexos III** e **IV**.

15.6. Termo de securitização de créditos;

Termo de Securitização, bem como seu respectivo aditamento, incorporado a este Prospecto Definitivo, constante do **Anexo III**.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis;

Escritura de Emissão e Escritura de Emissão de CCI, bem como seus respectivos aditamentos, incorporadas a este Prospecto Definitivo, constantes do **Anexo IV**.

15.8. Relatório de Classificação Preliminar de Risco da Emissão;

Não aplicável.

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros
CEP 05407-003 – São Paulo, SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: (11) 3385-1800
E-mail: gestao.corp@vert-capital.com

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta;

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132
São Paulo – SP
At.: Georg Predtechensky
Correio Eletrônico: georg.predtechensky@itaubba.com

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico do Coordenador Líder
MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.200, 5º andar, Itaim Bibi
CEP 04.538-132, São Paulo, SP
At.: Raphael Zono
Tel.: +55 (11) 3150-7414
E-mail: rzono@machadomeyer.com.br
Website: www.machadomeyer.com.br

Assessor Jurídico da Devedora
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr e Quiroga Advogados
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447
CEP 01403-001, São Paulo - SP
At.: Sra. Flavia Magliozzi
Telefone: +55 (11) 3147-2605
E-mail: flavia.magliozzi@mattosfilho.com.br

Auditor Independente da Securitizadora
BDO RCS Auditores Independentes
Rua Major Quedinho, nº 90, Centro
At.: Paulo Sérgio Barbosa
Telefone: 55 11 3848 – 5880
E-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br

Auditor Independente da Devedora
Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.
At.: Marcos Alexandre S. Pupo
Telefone: +55 (11) 2573-3048
E-mail: marcos.a.pupo@br.ey.com
Website: http://www.ey.com

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

Agente Fiduciário
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020 – São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortx.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros
CEP 05407-003 – São Paulo, SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: (11) 3385-1800
E-mail: gestao.corp@vert-capital.com

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020 – São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortx.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020 – São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortx.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder e à CVM.

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto Definitivo e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Definitivo nos endereços e nos *websites* da Securitizadora e do Coordenador Líder indicados na seção acima, bem como nos *websites* indicados abaixo:

- **Coordenador Líder**

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo – SP
https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas (neste *website*, descer a página até encontrar a Emissão, clicar sobre a Emissão e realizar o download do documento desejado conforme lista suspensa de documentos).

- **Emissora**

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003 – São Paulo, SP
https://www.vert-capital.com/ (neste *website,* clicar em "Nossa Emissões e fundos", preencher o campo de busca com "Eztec", clicar no resultado que indicar a presente Emissão e realizar o download do documento desejado em "Documentos").

- **CVM e B3**

CVM – Rua Sete de Setembro, n.º 111, CEP 20050901, Rio de Janeiro – RJ, ou Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 1333-010, São Paulo – SP

B3 – Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-010, São Paulo – SP

Fundos.NET (CVM e B3) – http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "VERT", em seguida, no clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar "o "Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta, inserir o período da busca. Localizar o assunto e selecionar o "Download").

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

Declaração constante do **Anexo II** deste Prospecto Definitivo.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

Declaração da Emissora constante do **Anexo II** deste Prospecto Definitivo.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

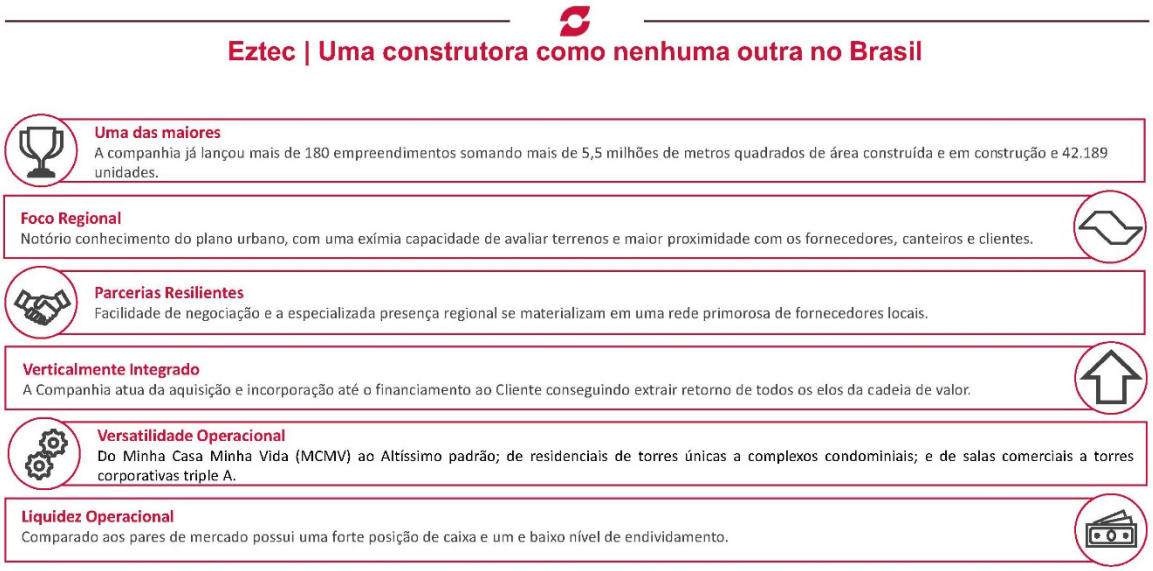
17.1. Informações adicionais dos CRI

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

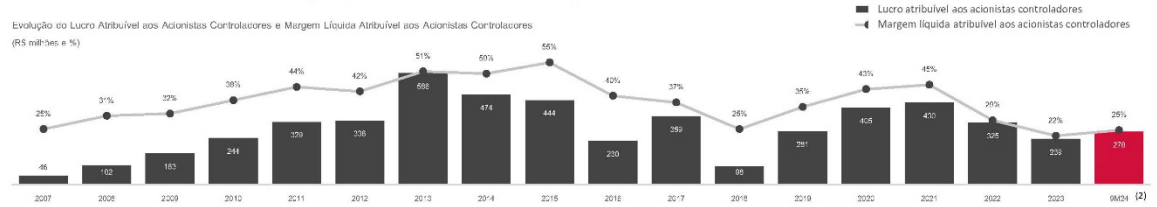
MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Eztec | Resultado ininterrupto com eficiência e histórico



Fonte Economática

2007 - 2011	2012 - 2013	2014 - 2016	2017-2019	2020 - 2022	2023 –>
Expansão operacional com novos produtos em São Paulo e expansão dentro da Região Metropolitana.	Início das obras do EZ Towers, primeira torre comercial AAA e início do desenvolvimento dos Mega condomínios	Mesmo com a forte recessão econômica impactando as vendas e distratos, a EZTEC não reportou nenhum trimestre de prejuízo.	Venda da 2ª torre do EZ Towers. Início da operação no padrão econômico com a marca FIT CASA. Follow-on (2019) de R$ 979 mi.	Pandemia de COVID-19 reduz as vendas e eleva os custos. Criação da EZ INC, focada no desenvolvimento de projetos corporativos	Após COVID-19 EZTEC surge com um forte landbank, adquirido pré-crise, e com robusto volume de entregas, incluindo o Esther Towers.

+ muitos outros

(1) Margem Líquida representa a divisão do Lucro Líquido atribuível aos controladores pela receita líquida do exercício/período; (2) 2007 a 2023 se referem a exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro dos respectivos anos, enquanto que 9M24 se refere ao período de nove meses findos em 30 de setembro de 2024.

LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Eztec | Atuação diversificada para um resultado diferenciado



Projetos Padrão Econômico	Projetos Médio Padrão	Projetos Médio-Alto Padrão	Projetos Alto Padrão	Projetos Comerciais
Fit Casa Brás – 2018	Unique Green – 2021	Haute Ibirapuera – 2019	Pátrio Ibirapuera – 2019	Esther Towers
VGV: R$ 180 milhões	VGV: R$ 367 milhões	VGV: R$ 120 milhões	VGV: R$ 282 milhões	VGV: R$ 1,9 bilhão % concluído estimado: 67%

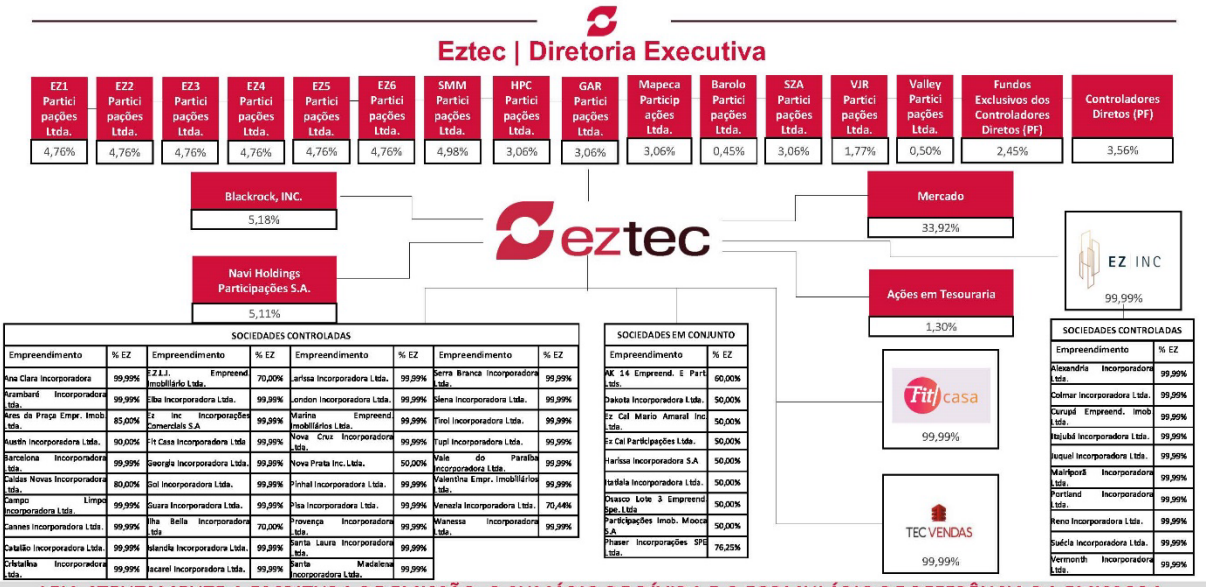
LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Agenda

1. Disclaimer
2. Termos e Condições
3. Cronograma
4. A Eztec
5. **Highlights Operacionais e Financeiros**
6. Fatores de Risco
7. Contatos

LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

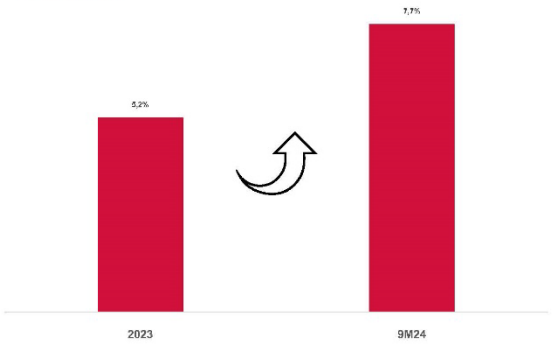


LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Retorno sobre Patrimônio Líquido

Evolução do ROE



Obs: O ano de 2023 refere-se ao exercício social encerrado em 31 de dezembro daquele ano, enquanto 9M24 corresponde ao período de 12 meses encerrado em 30 de setembro de 2024.

O cálculo dos ROEs apresentados no gráfico acima foi realizado dividindo-se o lucro líquido acumulado nos respectivos períodos de 12 meses pelo patrimônio líquido registrado ao final de cada período. Para 2023, foram considerados R$ 246.096 mil de lucro líquido e R$ 4.705.064 mil de patrimônio líquido. Já para 9M24, os valores utilizados foram R$ 383.625 mil de lucro líquido e R$ 4.967.942 mil de patrimônio líquido.

- **Aumento do Giro de Estoque**
Desde 2022 foi iniciada a estratégia de vendas do estoque dentro de grandes stands, chamados de homes stores, que facilitam a venda de estoque em construção. Assim como o incremento de campanhas de marketing e de financiamento.

- **Melhora na Margem Bruta**
Com a inflação setorial normalizada é possível observar um incremento nas vendas no 3T24, especialmente em lançamentos, permitindo que a Companhia faça novos lançamentos com margens menos pressionadas.

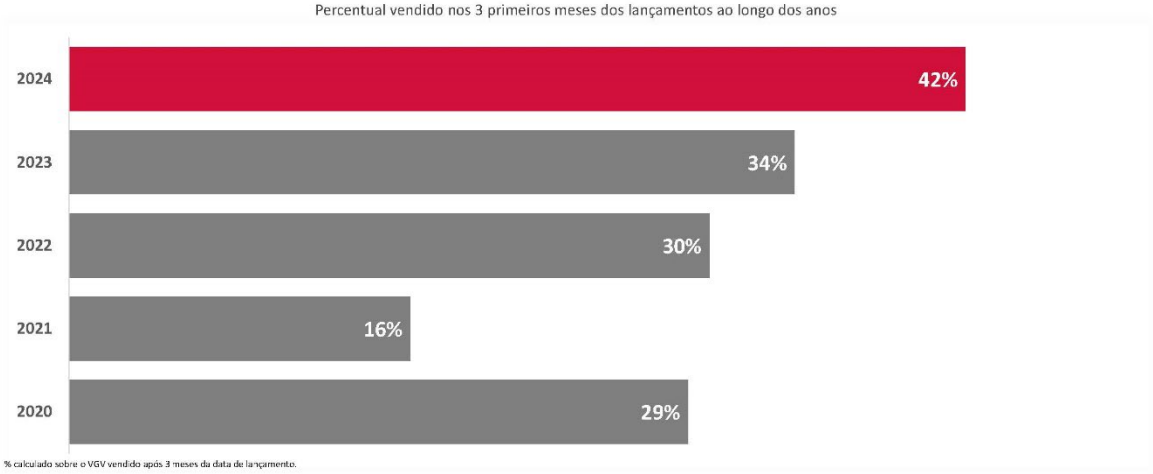
- **Maior alavancagem na Estrutura de Capital**
Com a possibilidade da tomada de dívida para o financiamento a construção no SFH, a Companhia tem alavancado sua estrutura de capital, optando por usar dívida a caixa.

- **Parcerias Estratégicas**
Desde 2022 a Companhia vem ampliando sua participação em lançamentos com parceiros, geralmente, construtoras especializadas em segmentos específicos. Assim, os recursos podem ser aplicados seletivamente ampliando a rentabilidade.

LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

As novas safras tem melhorado a performance



LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

No médio e alto padrão ...

Além da expertise histórica a companhia vem explorando oportunidades com sua Joint-venture com a CAL iniciada em 2022. É esperado que esta Joint Venture dure 6 anos e desenvolva empreendimentos cujo VGV total somem mais de R$ 1,7 bilhões



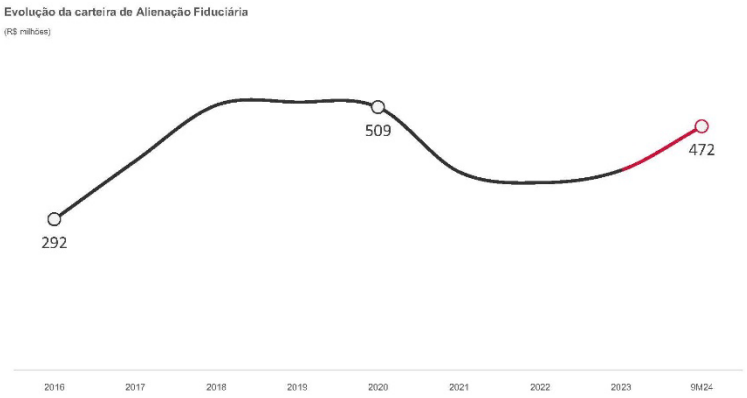
LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Carteira de Alienação Fiduciária

Atenta às necessidades dos clientes e graças à robusta estrutura de balanço e expertise em oferecer financiamento próprio aos clientes. A carteira é responsável em grande parte pelos fortes resultados financeiros da companhia.

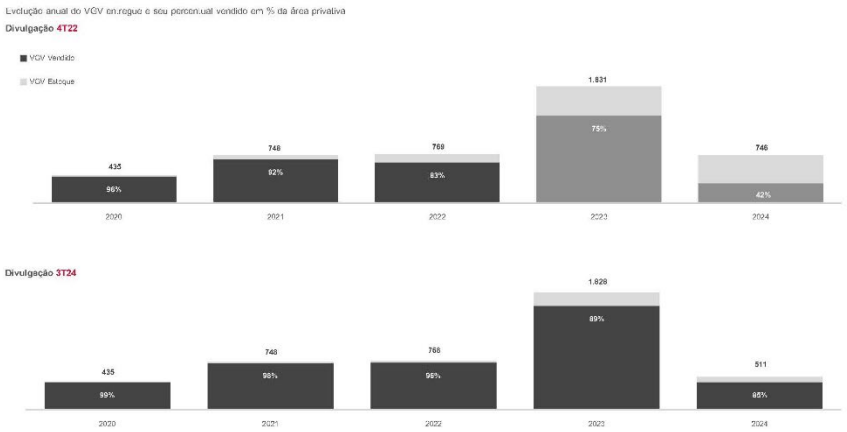
- Taxas que vão de 7,99% a 12,00% a.a. atreladas ao IPCA ou IGP
- Prazos de financiamento de até 420 meses
- 1262 unidades são financiadas pela companhia
- 59% da Carteira será amortizada nos próximos 5 anos
- Inadimplência abaixo de 3%



LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma de Entregas

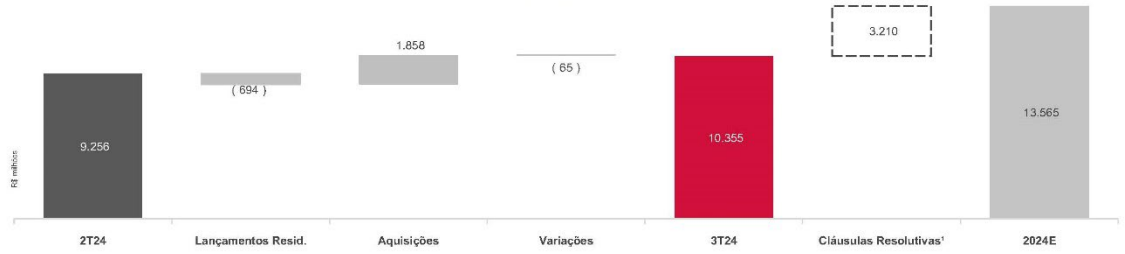


A companhia conseguiu aumentar % vendido das entregas devido principalmente aos esforços comerciais para vendas de estoque pronto ou próximos da entrega.

LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Landbank



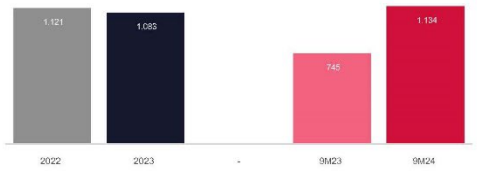
GRANDE SÃO PAULO R$ milhões	Alto	Médio-alto	Médio	Econômico	Comercial	TOTAL
ZONA LESTE	-	-	525	1.227	-	1.752
ZONA OESTE	185	-	1.267	-	-	1.452
ZONA NORTE	-	-	-	-	-	-
ZONA SUL	313	1.611	433	1.449	241	4.046
OSASCO	-	356	444	447	-	1.246
SÃO CAETANO	-	1.858	-	-	-	1.858
2024	498	3.825	2.669	3.122	241	10.355
Cláusulas Resolutivas		*3.210*				*3.210*
2024E	498	7.035	2.669	3.122	241	13.565

LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

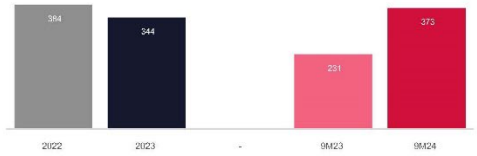
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Highlights Financeiros

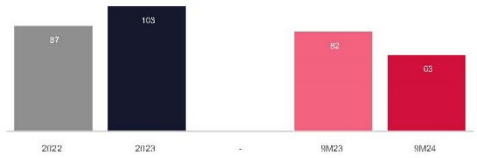
Receita Líquida
R$ milhões



Lucro Bruto
R$ milhões



Equivalência Patrimonial
R$ milhões



Resultado Financeiro¹
R$ milhões

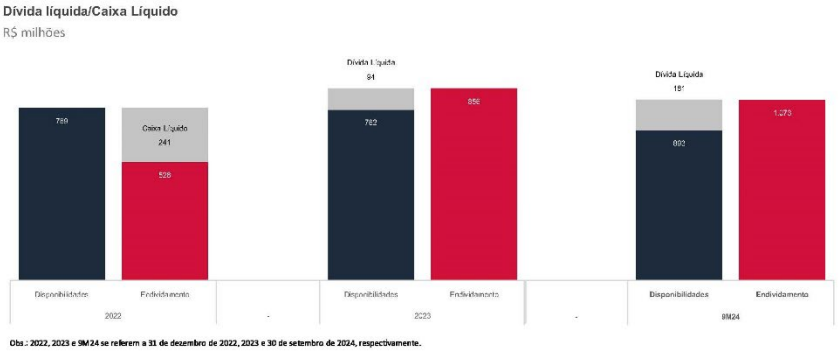


(1) Resultado financeiro significa a soma das rubricas de Despesas financeiras e Receitas financeiras nos períodos indicados.
Obs.: 2022, 2023, 9M23 e 9M24 se referem aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e2023 e aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 2024, respectivamente

LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Endividamento



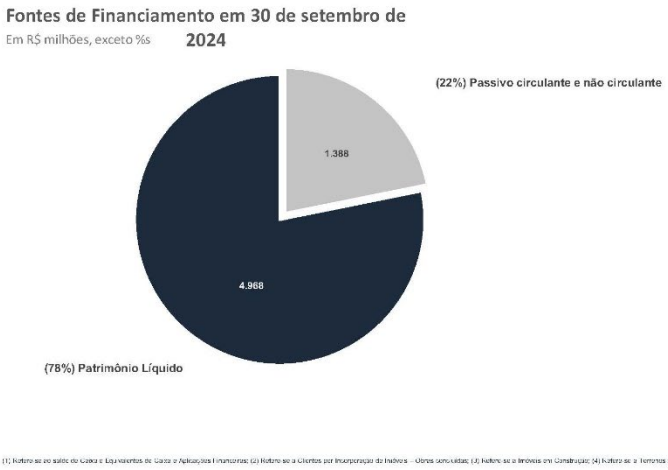
Obs.: 2022, 2023 e 9M24 se referem a 31 de dezembro de 2022, 2023 e 30 de setembro de 2024, respectivamente.

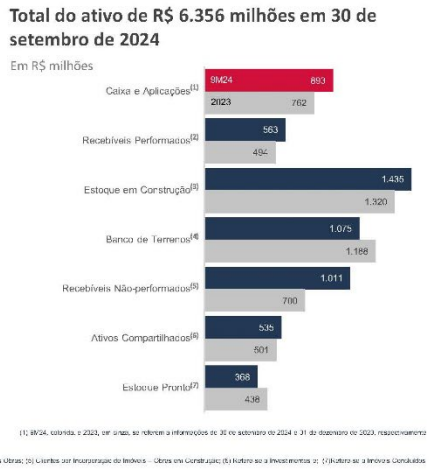
(1) Disponibilidades se referem a soma das rubricas caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas respectivas datas;
(2) Endividamento se refere a soma das rubricas empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e debêntures (circulante e não circulante) nas respectivas datas;
(3) A Dívida Líquida (Caixa Líquido) não é uma medida de endividamento ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários. A Dívida Líquida (Caixa Líquido) corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e debêntures (circulante e não circulante) deduzidos dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicação financeira. Para maiores informações ver a reconciliação da Dívida Líquida (Caixa líquido) da Companhia, na seção "12. Informações sobre a Devedora"

LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estrutura de Capital





(1; 9M24, colunas, e 2023, em cinza, se referem a informações de 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, respectivamente

(1) Refere-se ao saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras; (2) Refere-se a Clientes por Incorporação de Imóveis – Obras Concluídas; (3) Refere-se a Imóveis em Construção; (4) Refere-se a Terrenos para Novas Obras; (5) Clientes por Incorporação de Imóveis – Obras em Construção; (6) Refere-se a Investimentos e; (7) Refere-se a Imóveis Concluídos

LEIA ATENTAMENTE A ESCRITURA DE EMISSÃO, O SUMÁRIO DE DÍVIDA E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

17.2. Informações Adicionais da Devedora

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação dos devedores e de suas subsidiárias, se houver:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.2, 1.3 e 1.4 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora", constante na página 38 deste Prospecto.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios dos devedores:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 4.1 e 4.3 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 38 deste Prospecto.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelos devedores e a participação percentual destes em sua receita líquida:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.2 e 1.3 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco “Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora” constante na página 38 deste Prospecto.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento:

As informações solicitadas podem ser consultadas no item 2.10 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco “Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora” constante na página 38 deste Prospecto.

Contratos relevantes celebrados pelos devedores:

Não foi celebrado nenhum contrato relevante pela Companhia que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais, em linha com o item 1.15 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco “Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora” constante na página 38 deste Prospecto.

ANEXOS

Anexo I	Estatuto Social da Securitizadora e AGE da Securitizadora
Anexo II	Declaração de Companhia Aberta da Securitizadora
Anexo III	Termo de Securitização
Anexo IV	Escritura de Emissão
Anexo V	Estatuto Social da Devedora
Anexo VI	Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Devedora para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e Informações Contábeis Intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, contidas no formulário de informações trimestrais (ITR), relativo ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024
Anexo VII	Reunião do Conselho de Administração da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA E AGE DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO

JUCESP PROTOCOLO
2.546.041/22-8

CONTROLE INTERNET
031752374-1

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO
Alteração de Endereço; Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;

NOME EMPRESARIAL			PORTE
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA			Normal
LOGRADOURO	**NÚMERO**	**COMPLEMENTO**	**CEP**
Rua Cardeal Arcoverde	2365	11º andar	05407-003
MUNICÍPIO	**UF**	**TELEFONE**	**EMAIL**
São Paulo	SP		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	**CNPJ - SEDE**	**NIRE - SEDE**	
0	25.005.683/0001-09	3530049230-7	

JUCESP – SE
GUICHÊ 8
16 NOV 20

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC.
NOME: VICTORIA DE SÁ (Diretor)	**DARE: R$ 485,94**	PROTOCOLO
ASSINATURA: Victoria de Sá DATA: 14/11/2022	**DARF: R$,00**	1 / 1

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO

JUCESP – SEDE
GUICHÊ 8
16 NOV 2022

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

1403(153556)

CARIMBO ANÁLISE

DEFERIDO
Benjamim da Conceição Gomes
Assessor Técnico do Registro Público
RG: 4.471.593-6
17 NOV 2022

ANEXOS: PROTOCOLO

EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
21 NOV 2022
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL

661.336/22-0

JUCESP

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

SEM VALOR DE CERTIDÃO

SETOR DE REGISTRO
(ATIVIDADES)

( ) TRIAR
( ) DEFERIR DBE
( ) ETIQUETAR
( ) PERFURAR
(X) SEPARAR VIA

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Gerência de Guarda e Distribuição

( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
( )Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290GB3E3

JUCESP
21 11 22

DE
2

SEM VALOR COMERCIAL

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
CNPJ/ME: 25.005.683/0001-09
NIRE: 35.300.492.307

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 08 DE NOVEMBRO DE 2022.

DATA, HORA E LOCAL: aos 08 dias de novembro de 2022, na sede social da VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 7º andar, CEP 05407-003, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia").

PRESENÇA: acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

MESA: Sra. Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello, na qualidade de Presidente; e Victoria de Sá, na qualidade de Secretária.

CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação face o comparecimento dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme faculta o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.404/76").

AUDITORES INDEPENDENTES: dispensada a presença dos auditores independentes.

ORDEM DO DIA: **(i)** a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76; **(ii)** no Estatuto Social da Companhia: **(a)** alterar o andar onde está localizada a Companhia, conforme previsto no Artigo 3; e **(b)** alterar o Artigo 9, de forma a excluir o item (iii); e **(iii)** a consolidação do Estatuto Social da Companhia.

DELIBERAÇÕES: colocadas as matérias em discussão e posterior votação, restaram unanimemente aprovadas, sem quaisquer reservas ou ressalvas:

(i) aprovar a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76

(ii) no Estatuto Social da Companhia:

(a) alterar o andar onde está localizada a Companhia, conforme previsto no Artigo 3, que passará a constar com a seguinte nova redação:

> "***Artigo 3***
> *A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior."*

(b) alterar o Artigo 9, com a intenção de excluir o item (iii). O Artigo 9 passará a constar da seguinte forma:

> "***Artigo 9***
> *Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente: **(i)** nos casos legais; **(ii)** sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; e **(iii)** para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários, não previstos no Parágrafo Sexto do artigo 27,*

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-07952906B3E3

JUCESP
21 11 22

e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, podendo ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries."

(iii) a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passará a viger de acordo com o Anexo I à presente assembleia.

ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA: nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, após lida e aprovada por todos os presentes e assinada.

ACIONISTAS PRESENTES: VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. (p. sua representante legal Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello); Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello; e Martha de Sá Pessôa.

A presente ata é cópia autêntica da que
foi lavrada no Livro de Atas de Assembleias Gerais.

São Paulo, 08 de novembro de 2022.

MESA:

DocuSigned by:
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO:26...
CPF: 26866486866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:34 PST
ICP Brasil
AFEF8C5CCD204FCBAD4A57C07D184260

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Presidente da Mesa

DocuSigned by:
Assinado por: VICTORIA DE SA
CPF: 39778792880
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 10:48:18 PST
ICP Brasil
E05F5BBA853B4354A2C2BB8879C30A2F

Victoria de Sá
Secretária da Mesa

ACIONISTAS:

DocuSigned by:
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO:26...
CPF: 26866486866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:21 PST
ICP Brasil

Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello
Acionista

DocuSigned by:
Assinado por: MARTHA DE SA PESSOA:31997345880
CPF: 31997345880
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 15:31:38 PST
ICP Brasil

Martha de Sá Pessôa
Acionista

DocuSigned by:
Assinado por: FERNANDA OLIVEIRA RIBEIRO PRADO DE MELLO:26...
CPF: 26866486866
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2022 | 11:16:46 PST
ICP Brasil

VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA
Acionista

JUCESP
21 NOV 2022
SEDE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
661.336/22-0
JUCESP

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
21 11 22

"DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE"

Eu, ALMIR JOSÉ ALAMINO, com inscrição ativa na(o) CRC/(SP) sob o nº SP-333.612/O-0, expedida em 23/06/2021, inscrito no CPF nº 035.053.418-78, DECLARO, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que estes documentos são autênticos e condizem com os originais, tendo sido assinados digitalmente pelo sistema D4SIGN, pelos respectivos signatários.

Documentos apresentados:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – 11 PÁGINAS
ASSINATURA DIGITAL = 33 PÁGINAS

DOCUMENTO DO ORGÃO DA CLASSE (CRC/SP) - 01 CÓPIA

São Paulo, 16 de novembro de 2022.

ALMIR JOSÉ ALAMINO
CRC/SP Nº SP-333.612/O-0

SEM VALOR DE CERTIDÃO

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

21 11 22

ANEXO I

"ESTATUTO SOCIAL DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Capítulo I
Denominação, Objeto Social, Sede e Duração

Artigo 1
A Companhia denominar-se-á VERT COMPANHIA SECURITIZADORA e será regida por este Estatuto, pela Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, pelas demais legislações aplicáveis às sociedades anônimas e pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2
A Companhia tem por objeto:

(i) a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio;

(ii) a aquisição e securitização de quaisquer direitos de crédito imobiliário e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário;

(iii) a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário que sejam compatíveis com as suas atividades;

(v) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio ou de direitos de crédito imobiliário e emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Certificados de Recebíveis Imobiliários ou outros títulos e valores mobiliários lastreados em direitos creditórios do agronegócio ou em direitos de crédito imobiliário, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão; e administração, recuperação e alienação de direitos de crédito;

(vi) a realização de operações em mercados de derivativos, com a função de proteção de riscos de sua carteira de créditos; e

(vii) a aquisição e securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico;

(viii) a emissão e a colocação, no mercado financeiro, de capitais e de forma privada, de Certificados de Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários lastreados em qualsquer direitos e títulos representativos de créditos, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico; e

(ix) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de quaisquer direitos e títulos representativos de crédito, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico e a emissão de Certificados de

SEM VALOR COMERCIAL

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290BB3E3

JUCESP
21 11 22

Recebíveis e outros títulos e valores mobiliários lastreados em quaisquer direitos e títulos representativos de créditos, originários de operações realizadas em qualquer segmento econômico, incluindo, mas não se limitando a, digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, e a administração, recuperação e alienação de direitos de crédito.

Parágrafo Único: A Companhia não poderá constituir subsidiárias ou participar de outras sociedades ou grupo de sociedades.

Artigo 3
A Companhia tem sede e foro na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde nº 2365, 11º andar, CEP 05407-003. Por deliberação da Diretoria poderão ser criadas filiais ou estabelecimentos em qualquer localidade do país ou do exterior.

Artigo 4
O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

Capítulo II
Capital Social e Ações

Artigo 5
O Capital social da Companhia é de R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), representado por 100.000 (cem mil) ações ordinárias e 11 (onze) ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro: A Companhia terá uma única classe de ações preferenciais, com as seguintes características: **(i)** direito ao recebimento de dividendo, por ação preferencial, 10% (dez por cento) maior do que o atribuído a cada ação ordinária; **(ii)** não conferem direito a voto a seus titulares; e **(iii)** são conversíveis em ações ordinárias, sendo que a conversibilidade deverá observar a proporção de 100.000 (cem mil) ações ordinárias para cada ação preferencial.

Parágrafo Segundo: Cada ação ordinária corresponderá a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro: A sociedade, por deliberação da Assembleia Geral, poderá criar outras classes, e espécies de ações.

Parágrafo Quarto: As ações são indivisíveis em relação à Companhia, não sendo reconhecido mais de um proprietário para cada ação.

Artigo 6
A Companhia poderá, por deliberação da Assembleia Geral, outorgar opção de compra de ações em favor dos administradores e empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços a sociedade sob o controle da Companhia.

Artigo 7
Com a inscrição do nome do Acionista no Livro de Registro de Ações Nominativas, fica comprovada a respectiva propriedade das ações.

Capítulo III
Assembleia Geral

SEM VALOR DE CERTIDÃO

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

JUCESP
21 11 22

Artigo 8
A Assembleia Geral constitui o órgão deliberativo da Companhia com poderes para decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as decisões que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 9
A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente até 30 de abril de cada ano civil e, extraordinariamente: **(i)** nos casos legais; **(ii)** sempre que os interesses sociais o exigirem, guardadas as prescrições legais; e **(iii)** para aprovar a emissão de quaisquer outros valores mobiliários, não previstos no Parágrafo Sexto do artigo 27, e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração, podendo ser divididos em diversas emissões de uma ou mais séries.

Artigo 10
Inobstante os demais casos previstos no artigo 123 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, a convocação da Assembleia Geral será feita pelo Presidente do Conselho de Administração ou por outro Conselheiro; ou ainda pelos Diretores, em conjunto de dois.

Parágrafo Único: Todas as convocações deverão indicar a ordem do dia, explicitando ainda, no caso de reforma estatutária, a matéria objeto.

Artigo 11
A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou qualquer Diretor ou qualquer acionista, que convidará um dos acionistas presentes ou qualquer advogado para secretariar os trabalhos.

Artigo 12
Para comprovar sua titularidade, os acionistas deverão apresentar à companhia documento de identificação quando da realização da Assembleia Geral, sendo que serão considerados acionistas aqueles identificados no livro de ações da Companhia até o dia da realização da Assembleia Geral, exclusive.

Parágrafo único: Serão aceitas representações dos acionistas, desde que por procuração específica apresentada no dia da Assembleia Geral.

Capítulo IV
Administração

Artigo 13
A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Único: A Assembleia Geral deverá fixar a remuneração dos membros do Conselho de Administração da Companhia. Por sua vez, o Conselho de Administração deverá fixar a remuneração da Diretoria. A remuneração pode ser fixada de forma individual para cada administrador ou de forma global.

Artigo 14
O Conselho de Administração é órgão de deliberação colegiada, sendo a representação e a operação da sociedade privativas da Diretoria.

Artigo 15
O Conselho de Administração, eleito pela Assembleia Geral, será composto por 03 (três) membros efetivos, eleitos pela Assembleia Geral, sendo um deles seu Presidente, todos

SEM VALOR COMERCIAL

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-67952906B3E3

JUCESP
21 11 22

com mandato de 03 (três) anos, admitida a reeleição, podendo contar com suplentes, conforme definido em Assembleia Geral.

Artigo 16
Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura dos "Termos de Posse" lavrados no livro de atas do Conselho de Administração próprios, permanecendo em seus respectivos cargos até a efetiva posse de seus sucessores.

Artigo 17
Na vacância do cargo de Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro o seu substituto provisório será automaticamente investido no seu cargo, no qual permanecerá até a investidura do novo Presidente do Conselho de Administração ou Conselheiro, a ser eleito pela primeira Assembleia Geral que se realizar.

Artigo 18
O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano e extraordinariamente, quando o exigirem os interesses sociais.

Parágrafo Primeiro: As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas quando, convocadas pelo seu Presidente ou outro Conselheiro, a elas comparecer a totalidade de seus membros.

Parágrafo Segundo: Das reuniões do Conselho de Administração poderão participar os membros da Diretoria se assim for de conveniência do Conselho de Administração, não cabendo, porém, aos Diretores o direito de voto.

Parágrafo Terceiro: As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de votos, cabendo um voto a cada membro.

Parágrafo Quarto: Em caso de empate nas votações realizadas pelo Conselho de Administração, a matéria será submetida à Assembleia Geral.

Artigo 19
O Conselho de Administração delibera e tem as atribuições de conformidade com a lei, cabendo-lhe ademais:

(i) fixar e aprovar os planos de negócios e de investimentos da Companhia, propostos pela Diretoria;

(ii) eleger, destituir e substituir os membros da Diretoria, fixando suas atribuições e remuneração;

(iii) deliberar sobre o orçamento anual de investimento e demais orçamentos bem como sobre as suas respectivas revisões;

(iv) deliberar sobre a política de distribuição de dividendos observado o previsto em lei e neste Estatuto;

(v) fiscalizar a gestão dos Diretores da Companhia, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos, não sendo necessária sua aprovação prévia;

SEM VALOR COMERCIAL

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290583E3

JUCESP
21 11 22

(vi) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, e anualmente, até o dia 30 de abril seguinte ao término do exercício social da Companhia;

(vii) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(viii) fiscalizar e avaliar a efetividade do gerenciamento do risco de compliance, inclusive propondo ajustes, bem como julgar casos de inobservância grave de cumprimento das regras da Companhia, conforme definido nos regulamentos da Companhia;

(ix) escolher e destituir os auditores independentes; e

(x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e demais Certificados de Recebíveis, todos sem a constituição de patrimônio separado.

Artigo 20
As atas de reuniões do Conselho de Administração serão lavradas em livro próprio.

Artigo 21
A Diretoria será composta de até 05 (cinco) membros, acionistas ou não, dispensados de caução, com as atribuições que lhes forem conferidas nos termos deste Estatuto e pelo Conselho de Administração, sendo, um Diretor de Securitização, um Diretor de Controles Internos, um Diretor de Distribuição, e os demais Diretores sem designação específica, podendo um único Diretor acumular as funções de Diretor de Securitização e de Diretor de Distribuição.

Parágrafo Primeiro: Compete especificamente ao Diretor de Securitização:

(a) fornecer ao Conselho de Administração os documentos necessários para sua tomada de decisão;

(b) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia a partir das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração, com a participação dos demais Diretores;

(c) coordenar e superintender as atividades da Diretoria, convocando e presidindo as suas reuniões;

(d) substituir o Diretor de Distribuição, em suas ausências e impedimentos; e

(e) prestar todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Segundo: Compete especificamente ao Diretor de Distribuição:

(a) substituir o Diretor de Securitização em suas ausências e impedimentos;

(b) cumprir com as normas de cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários;

SEM VALOR SEM CERTIDÃO

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290683E3

21 11 22

(c) cumprir com as normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;

(d) atuar na distribuição de títulos de securitização da Companhia; e

(e) cumprimento as demais normas aplicáveis à atividade de distribuição.

Parágrafo Terceiro: Compete ao Diretor de Controles Internos a implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

Parágrafo Quarto: Compete aos demais Diretores sem designação específica dar o suporte ao Diretor de Securitização, ao Diretor de Distribuição e ao Diretor de Controles Internos, bem como exercer a administração do dia-a-dia da Companhia.

Artigo 22
Os membros da Diretoria serão eleitos pelo Conselho de Administração, dentre as pessoas naturais, acionistas ou não, residentes no país, cujo mandato será de 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de vacância do cargo de Diretor de Securitização ou Diretor de Distribuição, seu substituto será eleito pelo Conselho de Administração e, enquanto não houver esta escolha, o Diretor presente cumulará esta função.

Parágrafo Segundo: As situações acima descritas também aplicar-se-ão na hipótese de falta, impedimento ou ausência de quaisquer dos dois diretores.

Artigo 23
Os Diretores eleitos serão investidos nos seus cargos mediante termos de posse lavrados no livro de atas de reuniões do órgão e permanecerão no exercício de seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Artigo 24
As deliberações da Diretoria serão tomadas por maioria de votos e lançadas em livro próprio, cabendo ao Diretor de Securitização, em caso de empate, o voto de qualidade.

Artigo 25
Nos casos de vacância do cargo de qualquer Diretor, o Conselho de Administração deverá imediatamente designar o substituto ou sucessor.

Artigo 26
A Diretoria é o órgão executivo da administração, cabendo-lhe, dentro da orientação traçada pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração, assegurar o funcionamento regular da Companhia. A Diretoria fica, para esse fim, investida dos mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo deliberar sobre quaisquer matérias relacionadas com o objeto social, exceto aquelas que, por lei ou por este Estatuto, sejam atribuição de outros órgãos.

Parágrafo Único: Não obstante os mais amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, a Diretoria possui poderes expressos para **(i)** contrair empréstimos e financiamentos, quando de seus sócios ou terceiros; **(ii)** definir a política de remuneração dos funcionários e prestadores de serviços da Companhia; **(iii)** a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo

SEM VALOR DE CERTIDÃO

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290BB3E3

21 11 22

fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(iv)** concessão e contração de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais; e **(v)** firmar os instrumentos necessários para a prestação dos serviços definidos no objeto social da Companhia.

Artigo 27
A Companhia deverá obrigatoriamente ser representada; **(i)** por 01 (um) Diretor da Companhia; **(ii)** por 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) Procurador da Companhia; ou, **(iii)** por 02 (dois) Procuradores da Companhia em conjunto, desde que investidos de poderes específicos.

Parágrafo Primeiro: A Companhia será obrigatoriamente representada: **(a)** pela assinatura de 1 (um) Diretor; ou **(b)** pela assinatura de 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, desde que investido de poderes específicos, para os seguintes atos: **(i)** a alienação, oneração ou qualquer outra forma de transferência, a qualquer título, de bens imóveis e bens do ativo fixo da Companhia, bem como a alienação de ativos da Companhia, inclusive por meio de conferência ao capital de outra sociedade; **(ii)** a assunção de empréstimos e financiamentos, em valor superior a R$50.000,00 (cinquenta mil reais), em uma única transação ou em uma série de operações relacionadas; **(iii)** a assunção de obrigações que possam gerar um passivo à Sociedade superior a R$150.000,00 (cento cinquenta mil reais), inclusive se decorrentes de rescisões contratuais; e **(iv)** concessão de garantias, tais como fiança, aval, alienação fiduciária e garantias reais.

Parágrafo Segundo: As procurações mencionadas no caput deste artigo deverão ser outorgadas obrigatoriamente por 02 (dois) Diretores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro: Os procuradores "ad negocia" serão constituídos por mandato com prazo não superior a um ano, assinado por dois Diretores, no qual serão especificados os poderes outorgados.

Parágrafo Quarto: As procurações "ad judicia" poderão ser outorgadas por qualquer Diretor, agindo isoladamente, por prazo indeterminado, permitida, neste caso, a representação da Companhia em juízo por um procurador agindo isoladamente.

Parágrafo Quinto: Na abertura, movimentação ou encerramento de contas de depósitos bancários, a Companhia será representada por um Diretor agindo isoladamente, ou por um procurador, o qual agirá nos limites do seu mandato.

Parágrafo Sexto: As emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, e demais Certificados de Recebíveis, que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, não dependerão de qualquer aprovação societária especifica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos diretores e/ou procuradores da Companhia, seguindo a forma de representação prevista no caput deste artigo 27.

Capítulo V
Conselho Fiscal

Artigo 28
O Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente.

SEM VALOR PROBATÓRIO

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290BB3E3

SERVIÇO DE REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
21 11 22

Artigo 29
O Conselho Fiscal somente será instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei.

Artigo 30
As regras sobre constituição e atribuições do Conselho Fiscal, requisitos, impedimentos, deveres e responsabilidades, bem como sobre remuneração, pareceres e representação de seus membros são as estabelecidas no Capítulo XIII da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Capítulo VI
Exercício Social, Demonstrações Financeiras

Artigo 31
O exercício social irá de 01 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as Demonstrações Financeiras previstas em lei, as quais serão auditadas por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Artigo 32
No encerramento do exercício, serão elaboradas as demonstrações financeiras exigidas por lei, observando-se, quanto à distribuição de resultado apurado, as seguintes regras:

(i) Dedução dos prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e para a contribuição social sobre o lucro; e

(ii) Distribuição do lucro líquido do exercício, da seguinte forma: **(a)** 5% (cinco por cento) para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social; **(b)** 25% (vinte e cinco por cento) do saldo, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, destinado ao pagamento do dividendo obrigatório; e **(c)** o saldo, se houver, após as destinações supra, terá o destino que lhe for dado pela Assembleia Geral.

Artigo 33
A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá ainda declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Único: Os dividendos distribuídos nos termos deste artigo poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.

Artigo 34
A Companhia poderá remunerar os acionistas mediante pagamento de juros sobre capital próprio, na forma e dentro dos limites estabelecidos em lei.

Parágrafo Único: A remuneração paga nos termos deste artigo poderá ser imputada ao dividendo obrigatório.

Capítulo VII
Liquidação

DocuSign Envelope ID: A9849C46-440B-44B0-936C-6795290BB3E3

JUCESP
21 11 22

Artigo 35
A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, competindo à Assembleia Geral determinar o molde de liquidação e nomear o liquidante que deverá funcionar durante o período de liquidação.

Capítulo VIII
Foro

Artigo 36
Fica eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
21 11 22

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: A9849C46440B44B0936C67952906B3E3 — Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: 08.11.2022_AGE Consolidação Estatuto Social VERT Sec_v. assinatura.docx

CÓDIGO DA OPERAÇÃO: 08.11.2022_AGE Consolidação Estatuto Social VERT Sec

Envelope fonte:

Documentar páginas: 11 — Assinaturas: 5 — Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5 — Rubrica: 0 — Gabriel Soana

Assinatura guiada: Ativado — R CARDEAL ARCOVERDE, 2365 andar 7

~~Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado~~ — ~~SP, 05.407-003~~

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá) — soana@vert-capital.com

Endereço IP: 177.33.48.135

Rastreamento de registros

Status: Original — Portador: Gabriel Soana — Local: DocuSign

08/11/2022 09:52:56 — soana@vert-capital.com

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello fernanda@vert-capital.com Sócia Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5 CPF do signatário: 26866486866 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 07/05/2020 12:34:32 ID: f42f7a41-47cd-4147-9208-8b6c46561732	DocuSigned by: Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Mello AFEF8C5CCD204FC... ~~Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado~~ Usando endereço IP: 189.111.77.30	Enviado: 08/11/2022 10:08:28 Visualizado: 08/11/2022 11:15:03 Assinado: 08/11/2022 11:17:14
Martha de Sá martha@vert-capital.com Diretora VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA ~~FINANCEIRA LTDA~~ Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 31997345889 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	DocuSigned by: Martha de Sá 1D61E51DB4B9421... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.19.69.69	Enviado: 08/11/2022 10:08:29 Visualizado: 08/11/2022 15:31:02 Assinado: 08/11/2022 15:32:07
Victoria de Sá victoria@vert-capital.com Diretora VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA ~~FINANCEIRA LTDA~~ Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC OAB G3 CPF do signatário: 39778792860 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	DocuSigned by: Victoria de Sá E05F58BA653B435... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.92.79.130	Enviado: 08/11/2022 10:08:29 Visualizado: 08/11/2022 10:20:46 Assinado: 08/11/2022 10:48:21

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
21 11 22

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	08/11/2022 10:08:29
Entrega certificada	Segurança verificada	08/11/2022 10:20:46
Assinatura concluída	Segurança verificada	08/11/2022 10:48:21
Concluído	Segurança verificada	08/11/2022 15:32:09
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 01/04/2020 13:00:01
Partes concordam em: Fernanda Oliveira Ribeiro Prado de Melle
11 22

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

SEM VALOR DECLARATÓRIO

JUCESP
21 11 22

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: victoria@vert-capital.com

To advise VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at victoria@vert-capital.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to victoria@vert-capital.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
21 11 22

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to victoria@vert-capital.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA during the course of your relationship with VERT CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.

SEM VALOR DE CERTIFICAÇÃO

Declaração

Eu, VICTORIA DE SÁ, portador da Cédula de Identidade nº 44.939.079-2, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 397.787.928-60, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 11º andar, Pinheiros, SP, São Paulo, CEP 05407-003, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

Victoria de Sá

VICTORIA DE SÁ

RG: 44.939.079-2

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Declaração

Eu, VICTORIA DE SÁ, portador da Cédula de Identidade nº 44.939.079-2, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 397.787.928-60, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 11º andar, Pinheiros, SP, São Paulo, CEP 05407-003, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

Victoria de Sá

VICTORIA DE SÁ

RG: 44.939.079-2

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO	NIRE	NOME EMPRESARIAL
031752374-1	3530049230-7	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

DESCRIÇÃO

"ARTIGO 3 - A COMPANHIA TEM SEDE E FORO NA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO, NA RUA CARDEAL ARCOVERDE Nº 2365, 11º ANDAR, CEP 05407-003. POR DELIBERAÇÃO DA DIRETORIA PODERÃO SER CRIADAS FILIAIS OU ESTBELECIMENTOS EM QUALQUER LOCALIDADE DO PAIS OU DO EXTERIOR." "ARTIGO 9 - ASSEMBLEIA GERAL REUNIR-SE-À ORDINARIAMENTE ATÉ 30 DE ABRIL DE CADA ANO CIVIL E, EXTRAORDINARIAMENTE: (I) NOS CASOS LEGAIS; (II) SEMPRE QUE OS INTERESSES SOCIAIS O EXIGIREM, GUARDADAS AS PRESCRIÇÕES LEGAIS; E (III) PARA APROVAR A EMISSÃO DE QUAISQUER OUTROS VALORES MOBILIÁRIOS, NÃO PREVISTOS NO PARAGRAFO SEXTO DO ARTIGO 27,E QUE NÃO DEPENDAM DE APROVAÇÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, PODENDO SER DIVIDIDOS EM DIVERSAS EMISSÕES DE UMA OU MAIS SERIES."

SEM VALOR DE CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

21 11 22

DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- **Junta Comercial do Estado de São Paulo**

PROTOCOLO REDESIM
SPP2231268990

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação)	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	**25.005.683/0001-09**

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

211 Alteracao de endereco dentro do mesmo municipio
244 Alteracao de atividades economicas (principal e secundarias)

Visto Conferido RG.: 4.471.593-6

DEFERIDO DE

Número de Controle: SP39552894 - 25005683000109

03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

☐ FCPJ ☐ QSA

04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO	CPF DO PREPOSTO

05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

☐ Responsável ☐ Preposto

NOME	CPF
VICTORIA DE SA	**397.787.928-60**
LOCAL E DATA	ASSINATURA (com firma reconhecida)
	Victoria de Sa

06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO

07. RECIBO DE ENTREGA

CARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONARIO DA UNIDADE CADASTRADORA

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

SEM VALOR DE CERTIDÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II DECLARAÇÃO DE COMPANHIA ABERTA DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: EAF0EFE0-C095-44CE-B2AE-59BD4BFE0952

Declaração da Emissora

(Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), **declara**, nos termos **(a)** do artigo 24 e do item 16.10 do Anexo E da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), **(b)** do artigo 44 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60")e **(c)** do artigo 2º do Anexo Normativo II e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da sua 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em até 02 (duas) séries, lastreados em créditos imobiliários devido pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345 ("Devedora", "CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente) que:

(a) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), contêm, assim como o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos") conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito dos CRI, da Emissora e da Devedora, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes às suas respectivas atividades e quaisquer informações relevantes, sendo as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia securitizadora da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar e o "*Termo de Securitização de Créditos*

Docusign Envelope ID: EAF0EFE0-C095-44CE-B2AE-59BD4BFE0952

Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (duas) Séries*, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Termo de Securitização") ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;

(e) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Código ANBIMA") e o "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, quando mencionado com o Código ANBIMA, os "Normativos ANBIMA");

(f) institui o regime fiduciário em favor dos Titulares de CRI sobre: (i) os Créditos Imobiliários decorrentes das Dbeêntures e representado pela CCI, (ii) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável; e (iv) a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

(g) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e os assessores legais contratados para a Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido, com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar e a serem prestadas no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como no Termo de Securitização, para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(h) para os fins do artigo 27, incisos I, alínea "c", e II, da Resolução CVM 160 e nos termos do inciso I do artigo 3º, da Resolução CVM 60, encontra-se devidamente registrada como companhia de securitização na CVM, na categoria "S2" e o referido registro se encontra devidamente atualizado perante a CVM.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles

Docusign Envelope ID: EAF0EFE0-C095-44CE-B2AE-59BD4BFE0952

atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA



Por:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 148ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 02 (DUAS) SÉRIES, DA

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora – Código CVM nº680

CNPJ n.º 25.005.683/0001-09

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, São Paulo, SP

LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ n.º 08.312.229/0001-73

Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, São Paulo, SP

celebrado com a

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 02 (DUAS) SÉRIES, DA 148ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

I. como securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. como agente fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma dos seus documentos constitutivos ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários,* em até 02 (duas) Séries*, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definidos), para distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e, ainda, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), das demais disposições legais e regulamentares pertinentes e das cláusulas abaixo ("Oferta").

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

ÍNDICE

1. Definições 4
2. Sumário da Estrutura da Emissão 17
3. Objeto e Créditos Imobiliários 17
4. Características dos CRI 20
5. Forma de Distribuição dos CRI 35
6. Vencimento Antecipado 39
7. Resgate Antecipado Obrigatório e Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI 46
8. Regime Fiduciário 51
9. Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado 55
10. Despesas 58
11. Riscos 68
12. Declarações e Obrigações Da Emissora 68
13. Agente Fiduciário 83
14. Assembleia Especial de Titulares de CRI 91
15. Tratamento Tributário Aplicável Aos Investidores 99
16. Publicidade 103
17. Registro deste Termo de Securitização 103
18. Comunicações 104
19. Disposições Gerais 105
20. Legislação Aplicável e Foro 107
Anexo I – Tabela de Pagamento da Remuneração 109
Anexo II – Identificação dos Créditos Imobiliários 109
Anexo III – Declaração da Emissora 117
Anexo IV – Declaração do Agente Fiduciário 124
Anexo V – Declaração de Custódia 126
Anexo VI – Descrição dos Empreendimentos Destinação e da Destinação dos Recursos 128
Anexo VII – Tabela de Despesas 134
Anexo VIII – Modelo de Relatório de Verificação 138
Anexo IX – Emissões do Agente Fiduciário 140

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

1. DEFINIÇÕES

Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Termo.

"Agente Fiduciário": tem o significado previsto no preâmbulo;

"AGE da Securitizadora": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"Amortização Extraordinária Obrigatória": Tem o significado na Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.

"Amortização Programada": significa a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos da Cláusula 4.1, item (xii), do presente Termo de Securitização.

"Amortização": significa, conjunta e indistintamente, Amortização Programada e Amortização Extraordinária Obrigatória.

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora deverão ser aplicados, pela Emissora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou (iv) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, inclusive administrados e/ou geridos por empresas do grupo econômico da Emissora, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.

"Assembleia Especial": significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa a **BDO RCS**

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

AUDITORES INDEPENDENTES, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substitui-la;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Agente Liquidante": significa a VERT DISTRITUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI;

"CBS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"CCI": significam as cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitidas pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 14.430 e da Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;

"CETIP21": CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Código ANBIMA": significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

"Código Civil": significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

"COFINS": significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;

"Condições Precedentes": significam as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição;

"Contador do Patrimônio Separado": significa a **M. TENDOLINI CONSULTORIA CONTÁBIL LTDA**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de SP, na Rua Arandu, 57, Conjunto 42, Brooklin Paulista, CEP 04562-030, inscrita no CNPJ sob o nº 06.987.615/0001-30, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, ou o prestador que vier a substitui-la.

"Conta Centralizadora": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 6785-7, mantida na agência n.º 3396 do Banco Bradesco S.A. (237), que integra o Patrimônio Separado dos CRI;

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 02 (duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A*", celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder;

"Controle", "Controladora" e "Controlada": têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, respectivamente;

"Coordenador Líder": significa o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59;

"Créditos Imobiliários": significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures, bem como de todos e quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Devedora em virtude das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

na Escritura de Emissão;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam, em conjunto, (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta Centralizadora;

"CRI em Circulação": significam todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora; (ii) à Emissora; (iii) a qualquer Controladora e/ou a qualquer Controlada da Devedora e da Emissora, conforme aplicável; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Devedora ou da Emissora;

"CRI": significam, em conjunto, os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série;

"CRI da Primeira Série" ou "CRI da 1ª Série": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em até 02 (duas) Séries, da Emissora, objeto da presente Emissão;

"CRI da Segunda Série" ou "CRI da 2ª Série": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em até 02 (duas) Séries, da Emissora, objeto da presente Emissão;

"Cronograma Indicativo ": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.4 abaixo;

"CSLL": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"CVM": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Data de Emissão das Debêntures": significa o dia 12 de fevereiro de 2025;

"Data de Emissão dos CRI": significa a data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 12 de fevereiro de 2025;

"Data de Integralização dos CRI": significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI pelos Investidores;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

"Data de Vencimento das Debêntures": significa a data de vencimento das Debêntures qual seja, o dia 12 de fevereiro de 2029;

"Data de Vencimento dos CRI": significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, o dia 16 de fevereiro de 2029;

"Debêntures": significa as 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil), debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 02 (duas) séries, para colocação privada da Devedora, objeto da Escritura de Emissão, que perfazem o valor de R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), observado que a quantidade de Debêntures e, respectivamente, o valor da emissão, poderão ser diminuídos em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional.

"Decreto 11.129": significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Despesas Extraordinárias": significam as despesas extraordinárias, decorrentes da emissão dos CRI, previstas no presente Termo de Securitização, de forma exemplificativa, uma vez que não são de conhecimento das Partes na Data de Emissão dos CRI, e que serão pagas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas.

"Despesas *Flat*": significam as despesas flat, quais sejam, aquelas já incorridas ou devidas na Data da Primeira Integralização, previstas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, que serão pagas com os recursos da integralização dos CRI;

"Despesas Recorrentes": significa todas as despesas recorrentes, conforme previstas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, ordinárias ou extraordinárias;

"Despesas": significam as Despesas Flat, as Despesas Extraordinárias e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto;

"Destinação dos Recursos": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.2 abaixo;

"Devedora": significa a **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**,

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345;

"Dia Útil": significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.8 abaixo;

"Documentos da Operação": significam os seguintes documentos em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) a Lâmina da Oferta (conforme definida nos prospectos); (vi) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima e à Emissão;

"EC 132/23": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"Efeito Adverso Relevante": significa a ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação reputacional da Devedora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora e que impacte a capacidade da Devedora de cumprir pontualmente qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão.

"Emissão": significa a 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em até 02 (duas) séries, da Emissora;

"Emissora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Empreendimentos Destinação": significam os empreendimentos imobiliários indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

"Escritura de Emissão": signfica o *"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária,* em até 02 (duas) Séries*, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Devedora e Securitizadora;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;

"Escriturador": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": têm o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Automático": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

"Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"IBS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"IGP-M": significa o Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Imóveis": significam os imóveis indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Instituições Autorizadas": significam Banco Bradesco S.A, o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A. ou o Banco Santander (Brasil) S.A., bem como qualquer empresa do grupo econômico da Emissora que atue ou venha a atuar na administração e/ou gestão de fundos de investimento considerados Aplicações Financeiras Permitidas.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

"Instituição Custodiante": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Instituições Participantes da Oferta": significam, em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais;

"Instrução Normativa RFB 1.585": significa a Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Investidor(es)" ou "Público Alvo" ou "Investidores Qualificados": significam os investidores qualificados, conforme definidos, nos artigos 11 a 13 da Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

"IS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"ISS": significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JTF": tem o significado previsto na Cláusula 15.14 abaixo;

"Legislação Anticorrupção": significa, em conjunto, qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo (sem limitação) as Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto nº 11.129, o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis ;

"Legislação Socioambiental": significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente,

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

incluindo, mas não se limitando, (1) a Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e, (2) legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho, e (3) as ordens exequíveis emanadas de autoridades competentes;

"Lei 10.931": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.033": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.101": significa a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

"Lei 12.846": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"Lei 14.430": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Lei 14.754": significa a Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor;

"Lei 7.492": significa a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor;

"Lei 7.689": significa a Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor;

"Lei 8.981": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.613": significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"MDA": significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"Meios de Divulgação": significam, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) das Instituições Participantes da Oferta,

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

conforme aplicável; (iii) da B3; e (iv) da CVM;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA e o Regras e Procedimentos ANBIMA;

"Oferta a Mercado ": tem o significado previsto na Cláusula 5.3 abaixo;

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 7.2, abaixo;

"Oferta": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Opção de Lote Adicional": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, item (v);

"Parte": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Participantes Especiais": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas em comum acordo pelo Coordenador Líder, e contratadas através da celebração dos Termos de Adesão, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representado integralmente pela CCI, pelo Fundo de Despesas e pela Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

"Período de Capitalização": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da Remuneração, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;

"Pessoa Vinculada": significam os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, Controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

o 2º grau, Controladas ,direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, Controladoras ou participem do Controle societário do Coordenador Líder; (e) Controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (a) a (d) acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"PIS": significa a Contribuição ao Programa de Integração Social;

"Plano de Distribuição": tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo;

"PLP 68/24": tem o significado previsto na Cláusula 15.13 abaixo;

"Prazo de Adesão": tem o significado previsto na Cláusula 7.2, (iii), abaixo;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Prospectos": significam os prospectos preliminar e/ou definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento;

"Reestruturação": significa a alteração de condições relacionadas a (i) condições essenciais dos CRI, tais como: Datas de Pagamento, Remuneração, Data de Vencimento dos CRI, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência, *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; (iii) garantias; e (iv) resgate antecipado dos CRI;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa o "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data;

"Relatório de Verificação": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.8 abaixo;

"Remuneração": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;

"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 7.1. deste Termo de Securitização;

"Resolução CMN 5.118": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Resolução CVM 160": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Resolução CVM 166": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução da CVM n° 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": tem o significado previsto no preâmbulo;

"RFB": significa a Receita Federal do Brasil;

"Securitizadora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Sistema de Vasos Comunicantes": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (iii), abaixo;

"Taxa DI": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (viii), abaixo;

"Taxa SELIC ": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Termo de Adesão": significa o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição celebrado entre cada Participante Especial e o Coordenador Líder;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

"Termo" ou "Termo de Securitização": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Titulares de CRI": significam os Investidores que vierem a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta;

"Valor do Total das Debêntures": tem o significado previsto na cláusula 3.2.1 da Escritura de Emissão;

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R$1.000,00 (mil reais); e

"Valor Total da Emissão": significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos, que corresponderá, inicialmente, a R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, podendo ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto na Cláusula 4.1, item (v), deste Termo de Securitização, sendo certo que a quantidade a ser alocada como CRI da Primeira Série e CRI da Segunda Série será definida nos termos do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido).

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

2. SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, originado nas Debêntures e representado integralmente pela CCI.

2.2. Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A., acima qualificada.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

2.4. A Emissora realizará o desembolso das Debêntures à Devedora pelo Valor Total das Debêntures, na Data de Desembolso das Debêntures, desde que verificado o cumprimento das condições previstas na Escritura de Emissão, sendo que a Emissora somente será obrigada a desembolsar o Valor Total das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor Total das Debêntures.

3. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo.

3.2. Autorização: Os documentos necessários à Emissão e à Oferta foram devidamente aprovados de acordo com as deliberações tomadas acionistas da Securitizadora, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0 e publicada no jornal "Diário Comercial" na edição de 28 de novembro de 2022, na qual foram outorgados à diretoria da Emissora poderes para autorizar emissões de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e/ou de quaisquer outros valores mobiliários que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, ficando dispensada qualquer aprovação societária específica, sendo suficiente a assinatura dos diretores da Emissora nos documentos da Emissão e da Oferta ("AGE da Securitizadora").

3.3. A realização da emissão das Debêntures, da Oferta e a celebração dos Documentos da Operação de que a Devedora seja parte, foi autorizada com base

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 21 de janeiro de 2025, cuja ata será registrada na junta comercial competente nos termos previstos na Escritura de Emissão.

3.4. Registro dos CRI e da Oferta: Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão.

3.4.1. A Oferta será registrada perante a ANBIMA nos termos do Código ANBIMA, e dos artigos 15 e 19 do Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.4.2. Em decorrência do estabelecido no Contrato de Distribuição, a Devedora declarou seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora poderá fazer exigências relacionadas à Emissão, inclusive relacionadas ao atendimento dos requisitos previstos na Resolução CMN 5.118, hipótese em que a Devedora se comprometeu, no âmbito do Contrato de Distribuição e das Debêntures a (a) colaborar com o Coordenador Líder para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela entidade reguladora ou autorreguladora e (b) disponibilizar tempestivamente os documentos comprobatórios necessários à confirmação da adequação da Emissão e da Devedora aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis aos CRI, à Emissão e à Oferta, inclusive aqueles constantes da Resolução CMN 5.118.

3.4.3. Adicionalmente, a Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão, em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, que os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.5. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foi vinculado a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representado integralmente pela CCI, de sua titularidade, com valor total de até R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, devidamente identificado

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

no Anexo II a este Termo.

3.5.1. Considerando o disposto na Cláusula 3.6 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrente das Debêntures e pela emissão da CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, que lastreia os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreia os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

3.6. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representado integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência das Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representado integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

3.7. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI deverá ser custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, prevista no modelo do Anexo V deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) verificar os requisitos formais da CCI; (ii) fazer a custódia de uma via original (em PDF) da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciar para que o registro da CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Com a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, o Patrimônio Separado por eles constituído será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares de CRI. A administração dos Créditos Imobiliários, inclusive no que diz respeito ao recebimento dos pagamentos deles decorrentes, será realizada pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.7 acima.

3.9. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios, dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

3.10. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Securitização, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia.

3.11. Conforme previsto na Escritura de Emissão, a Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar à Devedora quaisquer documentos comprobatórios adicionais dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

3.12. Este Termo de Securitização, por meio do qual a Emissora instituirá o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

3.13.1 Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do Anexo III a este Termo de Securitização acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. Adicionalmente, será formalizada a declaração a ser emitida pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

3.13. O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

3.14. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, possuem as seguintes características:

(i) *Número da Emissão*: A presente Emissão será a 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão da Emissora;

(ii) *Número de Séries*: Os CRI serão emitidos em até 02 (duas) séries,

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) e observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo);

(iii) *Quantidade de CRI*: Serão emitidos, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI, na Data de Emissão dos CRI, observada a Opção de Lote Adicional. A quantidade de CRI a ser alocada como CRI da Primeira Série ou como CRI da Segunda Série e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série e/ou a inexistência de determinada série, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, será refletida neste Termo de Securitização, sem a necessidade de aprovação adicional da Emissora, da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial. A fixação da quantidade de CRI a ser alocada em cada série, conforme aplicável, será objeto de aditamento a este Termo de Securitização. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitidos em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Operação de Securitização, observada a Opção de Lote Adicional ("Sistema de Vasos Comunicantes");

(iv) *Valor Total da Emissão*: O Valor Total da Emissão será, inicialmente, de R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, podendo este valor ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto no item (v) abaixo, sendo certo que a definição da quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries será objeto do Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) *Lote Adicional*: Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI adicionais, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, que somente poderão ser emitidos pela Securitizadora em comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora após a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* ("Opção de Lote Adicional");

(vi) *Procedimento de Bookbuilding*: Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas a ser organizado pelo

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, com a finalidade de definir: (i) a quantidade de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada série; (ii) a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de séries das Debêntures; e (iii) a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), conforme previsto no Contrato de Distribuição ("Procedimento de Bookbuilding"). Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, o presente Termo de Securitização será objeto de aditamento, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento;

(vii) *Valor Nominal Unitário*: R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(viii) *Atualização Monetária*: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

(ix) *Juros Remuneratórios:* Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI de cada uma das séries ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração"), de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 abaixo.

(x) *Preço de Integralização*. O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto no item (xx) abaixo. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data ("Data de Integralização dos CRI"), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a respectiva data de

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre o Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização dos CRI, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"); **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA;

(xi) *Subscrição e Integralização dos CRI*. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos da respectiva intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Securitizadora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização dos CRI, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo em tal caso devida à Remuneração dos CRI relativa a esse Dia Útil de atraso, calculada de forma *pro rata temporis*;

(xii) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado, em todos os casos, dos CRI da Primeira Série decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de agosto de 2025 e os demais pagamentos ocorrendo de acordo com as datas de pagamento previstas no Anexo I deste Termo;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(xiii) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado, em todos os casos, dos CRI da Segunda Série decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga em parcela única, na Data de Vencimento dos CRI;

(xiv) *Periodicidade de Pagamento de Amortização*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado , Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI;

(xv) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: B3;

(xvi) *Data de Emissão*: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI será 12 de fevereiro de 2025;

(xvii) *Local de Emissão*: Cidade e Estado de São Paulo;

(xviii) *Prazo e Data de Vencimento*: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado , Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os CRI têm prazo de vencimento de 1.465 (mil, quatrocentos e sessenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de fevereiro de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI");

(xix) *Garantia flutuante*: Não há;

(xx) *Garantias*: Não há;

(xxi) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;

(xxii) *Regime Fiduciário.* Nos termos da Lei 14.430, foi instituído o Regime Fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430;

(xxiii) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: Os Imóveis listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxiv) *Os Empreendimentos Destinação objeto do crédito têm "habite-se"*: Informação constante da tabela 1 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxv) *Os Empreendimentos Destinação estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor*: Informação constante da tabela 1 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxvi) *Código ISIN*:

(a) CRI da Primeira Série: BRVERTCRIB27; e
(b) CRI da Segunda Série: BRVERTCRIB35.

(xxvii) *Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos*: Não há, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos Titulares de CRI;

(xxviii) *Classificação ANBIMA dos CRI*: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) categoria: "Híbrido", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (ii) concentração: "concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários é devido 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (iii) tipo de segmento: "outros", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) tipo de contrato com lastro: "Valores Mobiliários Representativos de Dívida", nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações**;

(xxix) *Duration dos CRI*: Aproximadamente 3,18 (três inteiros e dezoito

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

centésimos) anos, calculado em 16 de janeiro de 2025;

(xxx) *Número de Ordem*: O Presente Termo representa a emissão de número de ordem 148 (cento e quarenta e oito) da Emissora;

(xxxi) *Revolvência*: Não aplicável;

(xxxii) *Direito ao Recebimento*. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares de CRI nos termos desse Termo de Securitização aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; e

(xxxiii) *Vantagens e Restrições dos CRI*: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI, sendo certo que a cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

4.2.1. Nos termos da regulamentação vigente, os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados (conforme abaixo definido).

4.3. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

4.4. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, serão acrescidos da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

a data de inadimplemento ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial a (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

4.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.6. Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese, significando o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, ou seja, à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Prospecto; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.7. Cálculo da Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI de cada uma das séries incidirão juros remuneratórios correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada da Taxa DI. A Remuneração dos CRI da respectiva série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), caso aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \, x \, (Fator \; DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da remuneração de cada um dos CRI da respectiva série, devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da respectiva série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = o Valor Nominal Unitário de emissão dos CRI da respectiva série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório da Taxa DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator \; DI = \prod_{k=1}^{n} \left(1 + TDI_k \, x \, \frac{p}{100}\right)$$

onde:

n = número total de Taxa DI, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI da respectiva série;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n; e

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = (\frac{DI_k}{100} + 1)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

Dik = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

$$(1 + TDI_k \, x \, \frac{p}{100})$$

(a) O fator resultante da expressão é considerada com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

$$(1 + TDI_k \, x \, \frac{p}{100})$$

(b) Efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e

(a) Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo,

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

para cálculo da Remuneração dos CRI, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 7 (sete), considerando que os dias decorridos entre o dia 7 (sete) e 10 (dez) são todos Dias Úteis.

4.7.1. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e/ou aos CRI, previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDIk" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Devedor, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.7.2. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e/ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures e/ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures e/ou aos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures na Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

4.7.3. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

4.7.4. Caso, na assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures , e consequente de Remuneração dos CRI, entre a Emissora, a Devedora e os titulares dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.8. Local e Método de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, mediante aviso prévio ao respectivo Titular de CRI, o respectivo pagamento à disposição do Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.9.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento dos CRI.

4.9.2. A prorrogação prevista no subitem acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.10. Prioridade de Pagamentos: Os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

(i) Despesas do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10 abaixo;

(ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(iii) Encargos Moratórios;

(iv) Remuneração vencida e não paga, se aplicável;

(v) Remuneração; e

(vi) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.11. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representado pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 8 abaixo.

4.12. Destinação dos Recursos:

4.12.1. *Destinação de Recursos pela Emissora.* Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para a subscrição e integralização das Debêntures.

4.12.2. *Destinação de Recursos pela Devedora.* Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão da Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo VI ao presente Termo de Securitização ("Empreendimentos Destinação" e "Destinação de Recursos", respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI (correspondente à Data de Vencimento) ("Destinação dos Recursos").

4.12.3. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do Anexo VI deste Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 2 do Anexo VI, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

4.12.4. O Anexo VI deste Termo de Securitização contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora ao conjunto de

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar a Escritura ou este Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

4.12.5. É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Securitizadora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

4.12.6. A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada pelos Titulares de CRI, conforme aprovado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

4.12.7. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.12. O Agente Fiduciário compromete-se a envidar seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada acima e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

4.12.8. A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

semestre, sendo o primeiro envio em 14 de agosto de 2025, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do Anexo VIII deste Termo de Securitização devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura e neste Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto neste Termo de Securitização.

4.12.9. Uma vez atingido o valor da destinação do Valor Total das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário, exclusivamente nos termos da Cláusula 4.12.8 acima e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.12.8 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional. Sempre que solicitado por qualquer autoridade ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim determinado por autoridade competente.

4.12.10. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

4.12.11. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos ao valor principal das Debêntures.

4.12.12. Para os fins deste Termo, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Empreendimentos Destinação, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

4.12.13. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.12.14. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 5 do Anexo VI deste Termo de Securitização demonstra a capacidade da Devedora em destinar aos Empreendimentos Destinação todo o montante de recursos que será obtido com a emissão das Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos.

4.13. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

4.14. Classificação de Risco: Não será contratada agência de risco para atribuição de rating à Devedora nem às Debêntures.

5. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. *Regime de Colocação*. Nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação, para o Valor Total da Emissão ("Garantia Firme"), sem considerar os CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional, que serão distribuídos, conforme aplicável, sob regime de melhores esforços de colocação.

5.2. *Plano de Distribuição*. Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato ("Plano de Distribuição"), não havendo limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder e sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o Público Alvo e o Plano de Distribuição.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

5.2.1. A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, nos termos da Cláusula 11 do Contrato de Distribuição.

5.2.2. O Plano de Distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, os quais serão disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

5.2.3. A Oferta não contará com esforços de venda no exterior.

5.3. *Oferta a Mercado*. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

5.4. *Reservas e Procedimento de Bookbuilding*. O Coordenador Líder organizará o Procedimento de *Bookbuilding*, com recebimento de reservas, para definição da alocação dos CRIs a serem emitidos, nas condições previstas no Contrato de Distribuição.

5.5. *Início da Oferta*. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início aos Investidores nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.

5.6. *Prazo de Colocação*. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

5.7. *Encerramento da Oferta*. Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

160.

5.8. *Formador de Mercado*. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

5.9. *Escriturador*. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

5.10. *Agente Liquidante*. O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

5.11. *Auditor Independente do Patrimônio Separado*. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60, sendo certo que prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

5.12. *Substituição dos Prestadores de Serviço*. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pela Instituição Custodiante, pelo Agente Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Agente Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente Liquidante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, Agente Liquidante ou Auditor Independente, conforme o caso, ou qualquer outro tipo de substituição do Escriturador, Custodiante, Agente Liquidante ou Auditor Independente, conforme o caso.

5.12.1. Nos casos previstos na cláusula acima, o novo Escriturador, Instituição Custodiante, Agente Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

5.12.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

as substituições de que tratam as cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

5.12.3. A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. *Eventos de Vencimento Antecipado*. Os CRI e, por consequência as Debêntures e todas as obrigações constantes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor Total das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência das hipóteses descritas nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

6.1.1. *Eventos de Vencimento Antecipado Automático*. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 6.1.1 e na Cláusula 7.1.1. da Escritura de Emissão acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta à Securitizadora ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de pagamento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura de Emissão;

(iii) questionamento judicial da validade, exequibilidade ou eficácia da Escritura de Emissão pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ("Controladora da Devedora"), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora ("Controlada da Devedora") e/ou por qualquer coligada da Devedora;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão;

(v) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora, de qualquer Controladora que seja um membro do bloco de controle da Companhia signatário do Acordo de Acionistas da Companhia que detenha participação societária na Companhia superior a 4% (quatro por cento) de seu capital social ("Controladoras Consideradas") e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora Considerada e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora Considerada e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora Considerada e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora ("Reestruturação"), exceto se (a) a referida Reestruturação envolver exclusivamente entidades integrantes de seu grupo econômico, (b) os atuais acionistas diretos das sociedades que integram o bloco de controle e representam percentual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do capital social da Devedora nesta data (excetuada a SMM Participações Ltda.) ("Atuais Acionistas Controladores"), se mantiverem no controle indireto ou direto da Devedora ou no controle do bloco de controle da Devedora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), ou (c) concedido o direito de resgate de que trata o artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário da Devedora, pelos atuais controladores da Devedora, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se (i) tal alteração ou transferência não resultar em alteração do controle indireto da Devedora; ou (ii) havendo alteração do regime de controle da Devedora com a substituição do regime de controle majoritário por regime de controle minoritário, desde que os Atuais Acionistas Controladores se mantiverem no controle indireto ou direto da Devedora ou no controle do bloco de controle da Devedora;

(viii) falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emsisão e/ou nos Documentos da Operação;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(ix) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no âmbito do mercado financeiro e operações de mercado de capitais, local ou internacional;

(x) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de pagamentos aos acionistas da Devedora, exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão das Debêntures, caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão;

(xi) redução do capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para (1) absorção de prejuízos ou (2) distribuição de recursos aos acionistas da Devedora, até o limite de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo, na hipótese deste item "(2)" desde que mantido caixa mínimo de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões reais) no balanço da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora;

(xii) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão (observado que não será considerado um Evento de Inadimplemento a sucessão legal ou transferência de obrigações resultante de reorganização societária não restrita pelo item 7.1.1, (vi), da Escritura de Emissão).

6.1.2. *Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático*. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 7.1.1. da Escritura de Emissão não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos na Cláusula 14.3 deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(i) inclusão da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladoras da Devedora e/ou Controladas da Devedora em qualquer tipo de lista de entidades que não cumprem as regras de caráter social e ambiental, incluindo o Cadastro de Empregadores, por manter trabalhadores em condições análogas às de escravo, regulado pela Portaria Interministerial nº 3 de 2016, instituída pelo Ministério do Trabalho e Emprego e pela Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo;

(ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis corridos contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico, hipótese na qual deverão ser observados os prazos de cura específicos;

(iii) a Devedora deixar de ter o registro de companhia aberta na CVM;

(iv) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão das Debêntures, exceto se tal alteração não resultar em alteração da atual atividade principal da Devedora;

(v) verificação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, em seus aspectos relevantes, na data em que foram prestadas;

(vi) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada da Devedora, de qualquer dívida ou obrigação financeira assumida no âmbito do mercado financeiro e/ou operações de mercado de capitais em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vii) protesto de títulos contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da intimação da Devedora: (i) for apresentada garantia suficiente em juízo, (ii) o protesto for pago, ou (iii) o protesto for sustado ou cancelado ou tiver os seus efeitos suspensos por decisão judicial;

(viii) inadimplemento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Devedora e/ou das Controladas da Devedora, não sanada em 30 (trinta) dias, e que possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(ix) desapropriação por qualquer autoridade governamental, causada por ação ou omissão da Devedora, que resulte na perda efetiva, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora, ou R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o que for menor;

(x) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora, ou R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o que for menor, excluídas da restrição acima (i) as vendas de estoques da Devedora, bem como (ii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência relacionada a ativos da conta de investimentos da Devedora;

(xi) não cumprimento, de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ou informações trimestrais, sendo a primeira apuração referente ao trimestre que se encerrará em 31 de março de 2025, e verificados pela Securitizadora até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"), sendo que os cálculos e apurações dos Índices Financeiros deverão ser feitos com base nas práticas contábeis vigentes na Data de Emissão das Debêntures:

i. $\frac{(Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar)}{Patrimônio\ Líquido} < 0{,}80$

ii. $\frac{(Recebíceis + Receita\ a\ Apropriar + Estoques)}{(Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar + Custos\ a\ Apropriar)} > 1{,}50\ ou\ < 0$

onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS denominados de Construction Loan e Permanent Loan e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI–FGTS e menos as disponibilidades em caixa,

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

bancos e aplicações financeiras;

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às referidas demonstrações financeiras ou informações trimestrais;

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial consolidado da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil;

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial consolidado da Devedora; e

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme apurado nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Devedora.

6.2. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 acima, as Debêntures, e consequentemente os CRI, tornar-se-ão automaticamente vencidas, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.4. abaixo, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, independentemente de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

6.2.1. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.1.1. acima, a Securitizadora deverá enviar à Devedora comunicação escrita informando a ocorrência do vencimento antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que tomar ciência da respectiva ocorrência.

6.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.2. acima, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Geral de Titulares dos CRI visando a deliberar acerca da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, observado o procedimento de convocação e os quóruns de deliberação previstos na Cláusula 14 abaixo.

6.3.1. A Securitizadora deverá enviar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI referida na Cláusula 6.3. acima, comunicação escrita informando acerca das deliberações tomadas, caso a Devedora não esteja presente na Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

6.4. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e exigir o pagamento do que for devido.

6.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Devedora obriga-se a pagar na Conta Centralizadora o valor descrito na Cláusula 6.1 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme o caso.

6.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórias e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórias e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial

7. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

7.1. *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*.

7.1.1. Nas hipóteses previstas na Cláusula 6.1.1. e seguintes da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Titulares dos CRI, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 12 de fevereiro de 2027, inclusive, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão e nas cláusulas abaixo, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas e, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório total dos CRI de cada uma das séries correspondentes (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) ("Resgate Antecipado Obrigatório"), sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures da mesma série e, consequentemete dos CRI da mesma série.

7.1.2. A Devedora, por meio de comunicado individual, deverá comunicar à Securitizados com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Obrigatório ("Comunicação de Resgate Antecipado" e "Data do Resgate Antecipado", respectivamente).

7.1.3. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, que incluem, mas não se limitam (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data do Resgate Antecipado Obrigatório; (iii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Obrigatório; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório.

7.1.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Obrigatório, (ii) dos Encargos Moratórios dos CRI e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, se

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente dos CRI (conforme definido abaixo), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor do Resgate Obrigatório"):

PUprêmio = Prêmio * (Prazo Remanescente/252) * PU

Onde:

PU = Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Obrigatório, acrescido da Remuneração dos CRI;

Prêmio = 0,40% ao ano.

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data do Resgate Antecipado Obrigatório até a Data de Vencimento dos CRI.

7.1.5. Caso a Data do Resgate Antecipado Obrigatório coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, o prêmio indicado na Cláusula 7.1.4 incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração dos CRI (isto é, sem considerar a Remuneração dos CRI a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI).

7.1.6. Na ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório, caso a destinação dos recursos dos CRI não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

7.1.7. Os CRI resgatados pela Securitizadora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

7.1.8. A Data do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

7.2. *Oferta de Resgate Antecipado dos CRI*.

7.2.1. Em caso de oferta de resgate antecipado proposta pela Devedora nos termos da Cláusula 6.2.1. e seguintes da Escritura de Emissão, a Securitizadora deverá realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada na forma descrita abaixo.

7.2.2. A Securitizadora realizará a Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série por meio de comunicação enviada aos Titulares dos CRI da respectiva série, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a(s) série(s) a que se refere; (b) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (c) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI da respectiva série a serem resgatadas, que deverá ser um Dia Útil; (d) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento dos CRI em adesão à Oferta de Resgate Antecipado, e que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 40 (quarenta) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; (e) a referência expressa de que a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação da totalidade dos titulares de CRI da respectiva série e que não será admitido que a Oferta de Resgate Antecipado seja parcial em relação aos CRI da mesma série; e (f) as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI da respectiva série e a operacionalização do resgate antecipado facultativo dos CRI.

7.2.3. Os Titulares dos CRI da respectiva série deverão, individualmente, optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em relação aos CRI de sua titularidade. A Securitizadora deverá e somente poderá aderir à oferta obrigatória de resgate antecipado das Debêntures em relação aos Titulares dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora deverá aderir à oferta de resgate antecipado das Debêntures em relação ao número de Debêntures equivalente ao número de CRI da respectiva série detidos por tais Titulares dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. A adesão ou não deverá ser informada à Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da realização ou não da Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para tais fins.

7.2.4. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao pagamento do respectivo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

7.2.5. Caso o resgate antecipado dos CRI seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os CRI, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

7.2.6. O pagamento dos CRI a serem resgatados antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado dos CRI o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.2.7. Os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial dos CRI da mesma série.

7.3. *Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI*.

7.3.1. Nas hipóteses previstas na Cláusula 6.3.1. e seguintes da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão dos CRI, ou seja, a partir de 14 de fevereiro de 2027, inclusive, a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão e nas cláusulas abaixo, e a Emissora deverá realizar a respectiva amortização extraordinária dos CRI de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), de forma proporcional à amortização extraordinária das Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

7.3.2. A Devedora, por meio de comunicado individual, deverá comunicar à Securitizados com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) dias de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória ("Comunicação da Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Data da Amortização Extraordinária Obrigatória", respectivamente).

7.3.3. A Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória, que

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

incluem, mas não se limitam (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (iii) estimativa prévia do valor da Amortização Extraordinária Obrigatória; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória.

7.3.4. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada CRI, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória, (ii) dos Encargos Moratórios dos CRI e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente dos CRI (conforme definido abaixo), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória"):

PUprêmio = Prêmio * (Prazo Remanescente/252) * PUamortização

Onde:

PUamortização = parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória, acrescido da Remuneração dos CRI;

Prêmio = 0,40% ao ano.

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento dos CRI.

7.3.5. Caso a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, o prêmio indicado na Cláusula 7.3.4 incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração dos CRI (isto é, sem considerar a Remuneração dos CRI a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI).

7.3.6. Na ocorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória, caso a

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

destinação dos recursos dos CRI não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

7.3.7. A Data da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

8. REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo III deste Termo de Securitização.

8.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

8.3. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

8.4. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

8.5. Credores da Emissora: Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6.1. Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representado pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplido, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo- lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

8.7. Responsabilidade: O Patrimônio Separado: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado identificadas na Cláusula 9 abaixo, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 8.7.2 abaixo; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.7.1. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.7.2. Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

8.7.3. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado.

8.8. Insuficiência do Patrimônio Separado: A insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência, Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º da Lei 14.430, a referida Assembleia Especial deverá ser convocada por meio de edital publicado no *website* da Emissora com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

8.8.1. A Assembleia Especial mencionada acima deverá ser instalada, (i) em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, nos termos dos artigos 26 e 28 da Resolução CVM 60. As deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A, da Resolução CVM 60.

8.8.2. Na hipótese da cláusula acima, a Assembleia Especial poderá adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive: (a) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI; (b)

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) transferência dos ativos deles integrantes para outra companhia securitizadora, observado o disposto na Cláusula 9 abaixo, se for o caso.

8.8.3. Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial mencionada acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares de CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

8.8.4. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

8.8.5. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

8.8.6. Na hipótese prevista acima, os recursos captados estão sujeitos Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

8.8.7. Na hipótese prevista acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

8.8.8. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

8.8.9. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado referida

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreia os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário.

8.8.10. Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 14.1.1 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de dezembro de cada ano.

9. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.8.4 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado, em caso de ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(iv) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados do respectivo inadimplemento ou mora;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora na forma da CCI, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) dia, contado do

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

respectivo inadimplemento ou mora;

(vii) provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;

(viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e

(ix) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, acerca do descumprimento da Legislação Socioambiental, bem como relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

9.1.1. O cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei 14.430.

9.1.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

9.1.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos previstos na Cláusula 9.1 acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

9.1.4. A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

9.1.5. Os Titulares de CRI têm ciência de que, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado , obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Securitizadora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

9.1.6. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

9.1.7. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e da Conta Centralizadora, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo.

9.2. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Especial convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

9.2.1. Em referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a manutenção da Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

9.2.2. Na hipótese do inciso (i) da Cláusula 9.2.1 acima, uma vez destituída a Emissora, caberá à referida instituição administradora (i) administrar o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

9.3. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante sua transferência aos respectivos Titulares de CRI, pela Emissora, caso não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Especial prevista acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

10. DESPESAS

10.1. Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão, as despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9 da Escritura de Emissão (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas na tabela constante do Anexo VII deste Termo de Securitização ("Despesas *Flat*") serão retidos pela Securitizadora quando do desembolso do Valor do Total das Debêntures, na data de desembolso, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, exclusivamente mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("Despesas Recorrentes"), observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, com os recursos do Patrimônio Separado, pela Devedora:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela Emissão, conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização, a ser paga integralmente na primeira Data de Integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas no dia 16 dos dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) será devida, pela prestação de serviço de registro da CCI na B3 parcela única de implantação conforme descrita no Anexo VII deste Termo de Securitização, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(ii) será devida, pela prestação de serviço de custódia da CCI: (a) parcela de implantação conforme descrita no Anexo VII deste Termo de Securitização, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas mensais, conforme descritas no Anexo VII deste Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes;

(iii) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(iv) as parcelas citadas no item (ii) acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRPJ e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vi) em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas";

(vii) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, exclusivamente por meio dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI; e

(viii) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela do item (ii) (a) acima será devida pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(c) a remuneração do Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 13.4 e seguintes deste Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(d) a remuneração do Escriturador, nos seguintes termos:

(i) a remuneração do Escriturador, conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(ii) a remuneração do Agente Liquidante, nos seguintes termos: (1) parcela única de implantação, conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização; e (2) remuneração mensal do Agente Liquidante, conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização;

(e) a remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas sempre na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

vigentes na data de cada pagamento; e

(v) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe;

(f) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; e

(v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;

(h) todas as despesas com Assembleia Especial, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da Assembleia Especial, se for o caso;

(i) despesas extraordinárias:

(i) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de Assembleias Especiais extraordinárias, (ii) R$770,00(setecentos e setenta reais) por hora de trabalho de gestão, além de custos e demais despesaso em caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; (iii) R$770,00 (secentos e setenta reais) por hora de trabalho para cada verificação de *covenants*; e (iv) R$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho por cada evento de inclusão de novos lastros e/ou revolvência, além do custo com auditoria jurídica e financeira da nova carteira. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI e reajustados pela variação positiva do Índice Geral de Preços Mercado ("IGP-M/FGV");

(ii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(iii) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(j) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à Emissão;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(v) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;

(vi) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI, se o caso;

(vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou na Escritura de Emissão;

(viii) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(ix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão; e

(x) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

10.2. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, as Despesas previstas nesta cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

10.3. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

10.4. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora ou do Agente Fiduciário serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, e permanecerão retidas até que os processos estejam finalizados.

10.5. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que acarretaram a retenção e a provisão para cobrir tais despesas.

10.6. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

10.7. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

10.8. ***Fundo de Despesas***. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do "Fundo de Despesas" que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes descritas o Anexo VII a este Termo de Securitização e devidas nos próximos 6 (seis) meses contados da

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Primeira Data de Integralização.("Fundo de Despesas"). Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas e utilizados em consonância ao disposto na Escritura e neste Termo de Securitização. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações**.**

10.9. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor das Despesas Recorrentes referentes aos próximos 3 (três) meses , a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada (i) da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas; (ii) dos comprovantes das despesas pagas com os recursos no Fundo de Despesas e (iii) de detalhamento das Despesas Recorrentes que serão objeto de pagamentos nos 6 (seis) meses seguintes ("Valor do Fundo de Despesas").

10.10. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de tal notificação pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

10.11. Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

10.12. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

10.13. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.14. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

10.15. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

10.16. Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

10.17. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

10.18. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

10.19. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação, de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

10.20. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

11. RISCOS

11.1. Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão devidamente descritos nos Prospectos.

12. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60 e Resolução CVM 80;

(ii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 11.076, a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60;

(iii) está devidamente autorizada a celebrar o Contrato de Distribuição, a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) os representantes legais que assinam o Contrato de Distribuição, a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(vi) os Créditos Imobiliários destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro para a Emissão e será mantido no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(vii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

(viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(ix) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(x) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xi) a celebração pela Emissora do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(xii) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá, até a data de início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas;

(xiii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(xiv) respeita a Legislação Socioambiental e a utilização dos valores objeto dos CRI para pagamento do Valor Total das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, não implicará na violação da Legislação Socioambiental, bem como declara que (i) suas atividades não incentivam

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; (ii) não foi condenada, até a presente data, na esfera judicial ou administrativa por (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo à prostituição, ou (b) crime contra o meio ambiente;

(xv) os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e da divulgação do Anúncio de Início, todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da Emissão, e necessárias para que os Investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de sua condição financeira, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos Créditos Imobiliários e aos CRI, não contendo declarações falsas, incorretas ou imprecisas ou omissões de fatos relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

(xvi) as informações e declarações contidas nos Documentos da Operação e nos Prospectos em relação à Emissora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os aspectos relevantes;

(xvii) assume responsabilidade pelo conteúdo dos Prospectos, nos termos da regulamentação aplicável;

(xviii) as opiniões e análises expressadas nos Prospectos em relação à Emissora são e serão dadas de boa-fé, sendo expressadas após a consideração de todas as circunstâncias relevantes;

(xix) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico financeira, reputação, condições de quaisquer natureza ou de suas atividades;

(xx) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xxi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xxii) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Emissora, constituindo uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xxiii) não teve sua falência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, tampouco existe qualquer evento análogo aos anteriores que caracterize ou possa caracterizar estado de insolvência da Emissora; e

(xxiv) a Emissora, suas controladas, seus funcionários e administradores, agindo em seu nome e benefício, respeitam a Legislação Anticorrupção.

12.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, no Contrato de Distribuição, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, a Securitizadora obriga-se a, em caráter irrevogável e irretratável, durante a vigência do Contrato de Distribuição e do prazo de Emissão a:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares de CRI;

(ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares de CRI;

(iii) cumprir fielmente as obrigações deste Termo de Securitização;

(iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;

(v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou de sua identificação;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(vi) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios Controladores e pela própria Securitizadora;

(vii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos das Debêntures;

(viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(ix) quando da aquisição dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, verificar se o montante atribuído à Devedora representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro da Emissão e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;

(x) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(xi) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, decorrentes da falta de diligência por parte da Emissora;

(xii) manter a Escritura de Emissão e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures representados pela CCI, vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(xiii) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(xiv) convocar e realizar a Assembleia Especial, assim como cumprir suas deliberações;

(xv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável;

(xvi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização;

(xvii) utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme ordem de pagamentos descrita na Cláusula 4.10 acima;

(xviii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio, independentemente de suas demonstrações financeiras;

(xix) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que tiverem sido encaminhadas à CVM, o que ocorrer primeiro, por qualquer meio, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM;

(b) dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e (2) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e/ou de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis,

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

fornecidas pela Devedora e desde que por esta entregues, nos termos da legislação vigente;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(f) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, bem como cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(g) no mesmo prazo previsto para apresentação das informações trimestrais, relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias;

(h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(i) relatório de gestão mensal até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, contendo (1) saldo do Valor Nominal Unitário devidamente acrescido da Remuneração; (2) valor atualizado dos Créditos Imobiliários; (3) o valor dos Créditos Imobiliários recebido no mês anterior, eventual índice de inadimplência (se houver); e (4) posição do Fundo de Despesas; e

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(j) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, Controladores, Controladas, Controle comum, coligadas, e integrante de bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social.

(xx) manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1 ou S2, na CVM, inclusive as obrigações relativas à atualização do Formulário de Referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, nos termos do parágrafo 1º do artigo 24 da Resolução CVM 160, bem como cumprir com o disposto neste Termo de Securitização;

(xxi) no âmbito do seu dever de diligência, assegurar a adequada integridade e existência dos créditos vinculados às suas emissões, de forma que possa, inclusive, fornecer ao Custodiante os documentos requeridos no artigo 34 da Resolução CVM 60;

(xxii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheias ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstas e autorizadas em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizadas com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xxiii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xxiv) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável da pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas e privilégios que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(xxv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xxvi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;

(xxvii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP;

(c) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3; e

(d) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal ou discutindo-os administrativa ou judicialmente

(xxviii) manter contratada instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente pagador da Securitizadora e liquidante dos CRI, às expensas da Devedora, na hipótese de rescisão do contrato celebrado com o Agente Liquidante;

(xxix) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento serviço de atendimento aos Titulares de CRI ou, às suas expensas, contratar com terceiros a prestação desse serviço;

(xxx) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI ou informações de interesse do mercado;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(xxxi) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou quaisquer evento de inadimplemento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxxii) elaborar e divulgar aos Titulares de CRI, as informações relativas aos Créditos Imobiliários e/ou informações previstas em regulamentação específica aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou no prazo informado na regulamentação específica aplicável;

(xxxiii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(xxxiv) convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares de CRI;

(xxxv) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;

(xxxvi) contratar, remunerar com recursos do Patrimônio Separado, manter contratados e fiscalizar os prestadores de serviços da Emissão durante todo o prazo de vigência dos CRI, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Agente Liquidante, o Auditor Independente e o sistema de distribuição dos CRI;

(xxxvii) convocar Assembleia Especial quando do interesse dos Titulares de CRI;

(xxxviii) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros, conforme aplicáveis) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades;

(xxxix) envidar os melhores esforços e manter políticas para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho e cumpram a Legislação Socioambiental, inclusive no tocante a não utilização de

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

trabalho infantil e/ou análogo ao escravo e/ou de incentivo à prostituição, se possível mediante condição contratual específica;

(xl) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e o Agente Fiduciário sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo, trabalho infantil e/ou de incentivo à prostituição, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(xli) não realizar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xlii) não violar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) violem qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Legislação Anticorrupção, conforme aplicável;

(xliii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção por seus empregados, executivos, diretores, administradores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

(xliv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos do artigo 35, parágrafo 2º, inciso VI da Resolução CVM 60;

(xlv) recorrer e/ou pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação e da regulamentação vigentes;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(xlvi) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Investidores e de transferência dos CRI; (b) controles de presença e das atas das Assembleias Especiais; (c) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; (d) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (e) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;

(xlvii) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;

(xlviii) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiados no Custodiante;

(xlix) cumprir as deliberações das Assembleias Especiais;

(l) cumprir e fazer cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(li) encaminhar à CVM os documentos necessários à obtenção do registro da Oferta;

(lii) proceder à publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo, do Anúncio de Encerramento, da Lâmina da Oferta e dos comunicados ao mercado da Oferta, conforme existentes, às expensas da Devedora;

(liii) fornecer nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor: (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pelo Agente Fiduciário para a análise da Oferta; (b) todas as informações necessárias para elaboração dos Documentos da Operação; bem como (c) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI na CVM e/ou na B3;

(liv) apresentar ao público, nos termos definidos na legislação em vigor, as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes, conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Emissora de publicar seus atos societários;

(lv) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio do sistema administrado e operacionalizado pela B3 durante o prazo

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

de vigência dos CRI;

(lvi) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e à Devedora, até a data de liquidação dos CRI, qualquer alteração relevante em sua condição financeira, reputacional, societária e/ou operacional que, a critério da Devedora e do Coordenador Líder, em conjunto, possa vir a afetar a decisão de aquisição dos CRI por parte dos Investidores, em atendimento à Resolução CVM 44 e promover a atualização do seu Formulário de Referência, nos termos da Resolução CVM 80 e da Resolução CVM 60, caso isso seja necessário para refletir, na Data de Emissão dos CRI, informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais sobre as atividades e situação econômico-financeira da Securitizadora, bem como dos riscos inerentes às atividades da Securitizadora e quaisquer outras informações relevantes;

(lvii) comunicar imediatamente à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

(lviii) estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, os Titulares de CRI, ou contratar instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;

(lix) não divulgar ao público informações referentes à Devedora, à Oferta ou aos CRI, em desacordo com o disposto na Resolução CVM 160, abstendo-se, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, de **(a)** revelar informações relativas à Oferta, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e **(b)** utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta, em qualquer dos casos desde que com anuência prévia e por escrito do Coordenador Líder;

(lx) responsabilizar-se pela suficiência, veracidade, precisão consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado e aos Investidores no âmbito da Oferta, durante todo o processo de distribuição dos CRI, constantes do Termo de Securitização, do Formulário de Referência e dos demais Documentos da Operação, e, caso as informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas, notificar por escrito tal fato ao Coordenador Líder em até 2 (dois) Dias Úteis contado de sua ciência;

(lxi) declarar que os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

(lxii) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos e informações utilizadas para elaboração dos documentos da distribuição pública dos CRI e, mediante solicitação por escrito de qualquer um do Coordenador Líder, fornecer, em até 5 (cinco) dias contados do recebimento da solicitação, ou em menor prazo, conforme exigência legal, cópias desses documentos;

(lxiii) disponibilizar o Prospecto Preliminar no seu endereço na internet, observadas as instruções do Coordenador Líder, que deverão fixar a data de início da divulgação em conjunto com a Securitizadora e a Devedora;

(lxiv) até a divulgação do Anúncio de Encerramento, comunicar ao Coordenador Líder fatos que possam ser considerados relevantes e/ou que possam implicar a inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes dos Prospectos;

(lxv) disponibilizar o Prospecto Definitivo no seu endereço na internet a partir do dia seguinte à concessão, pela CVM, do registro da Oferta ou outra data, conforme eventualmente solicitado pela CVM, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento;

(lxvi) manter válidas e regulares, até a última Data de Integralização dos CRI, as declarações prestadas na Cláusula 12.1 acima;

(lxvii) cumprir com a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, obrigando-se, ainda, a proceder, e exigir que a proceda, a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil e/ou análogo ao escravo e/ou de incentivo à prostituição;

(lxviii) em conjunto com qualquer uma de suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores,

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

consultores e/ou parte relacionada, abster-se de: (a) usar seus recursos e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, que praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando à Legislação Anticorrupção; (d) praticar, crime contra o Sistema Financeiro Nacional (Lei 7.492), Lavagem de Dinheiro (Lei 9.613) e Legislação Anticorrupção; (e) fazer qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outro pagamento ilegal; (f) ter atividades vinculadas a jogos de azar ou especulativos não regulamentados; (g) ser inscrita no "Cadastro de Empregadores" que tenha mantido trabalhadores em condições análogas à escravidão; e (h) ser condenada por decisão administrativa, exarada por autoridade ou órgão competente, em razão da prática de atos que importem discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil e/ou trabalho escravo e/ou de incentivo à prostituição e/ou sentença judicial, proferida em decorrência dos referidos atos ou ainda, de outros que caracterizem assédio moral ou sexual, ou importem em crime contra o meio ambiente; e

(lxix) monitorar, controlar, e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60.

12.3. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário;

(iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

12.4. *Vedações aplicáveis à Emissora*. A Emissora declara que tem conhecimento das vedações descritas no artigo 18 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das demais vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

(i) ser instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(iii) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;

(iv) não se encontrar em nenhuma situação de conflito de interesse, nos termos no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(v) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis;

(vi) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do BACEN e da CVM;

(vii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(viii) o representante legal do Agente Fiduciário que assinam este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(ix) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(x) ter verificado a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Devedora, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(xi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;

(xii) ter recebido todos os documentos que possibilitaram, até o presente momento, o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo IX deste Termo de Securitização; e

(xiv) não possuir qualquer relação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Sem prejuízo das disposições da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma prevista na Cláusula 14 deste Termo;

(xi) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares de CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;

(xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora; e

(xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

13.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 13.3 acima, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas no Termo de Securitização.

13.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

da Resolução CVM 17.

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização: **(i)** uma parcela de implantação no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; **(ii)** parcelas anuais no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; **(iii)** adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R$ 800,00 (oitocentos reais) por verificação de índice de cobertura e/ou índice financeiro e/ou razão de garantia, conforme aplicável, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação; e **(iv)** por cada evento de verificação da Destinação dos Recursos o valor de R$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devido devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5° (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

13.4.1. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

13.4.2. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

13.4.3. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

13.4.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

13.4.5. As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.4.6. As parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

13.4.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

13.4.8. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

13.4.9. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.4.10. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

13.4.11. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

13.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

13.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da referida Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.5, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.5.3. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta, em Assembleia Especial especialmente convocada para esse fim, nos termos da Cláusula 14.

13.5.4. O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao Agente Fiduciário neste Termo.

13.6. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.7. Aditamento ao Termo: A substituição e/ou destituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na B3.

13.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) por deliberação em Assembleia Especial realizada pelos Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto neste

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.3 acima.

13.9. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário nesta data.

13.10. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

13.11. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

13.12. O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

13.13. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

14.1. Realização das Assembleias: Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, que poderá ser individualizada por Série ou conjunta, a fim de deliberar sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, bem como na Resolução CVM 81, observado que quando o assunto a ser deliberado for específico aos Titulares de CRI da 1ª Série ou aos Titulares de CRI da 2ª Série individualmente, estes poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que se realizará em separado, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI da respectiva Série, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características exclusivas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário, sua forma de cálculo, atualização monetária e as respectivas datas de amortização, **(2)** Remuneração dos CRI, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; **(3)** Data de Vencimento dos CRI, e **(4)** Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série; **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada não abranger qualquer dos assuntos indicados no item (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** quaisquer alterações relativas aos eventos de liquidação do patrimônio separado; **(b)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos nesta Cláusula; **(c)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(d)** obrigações do Agente Fiduciário; **(e)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(f)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação a Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures; **(g)** a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora; e **(h)** criação de qualquer evento de repactuação, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

14.1.1. Competência da Assembleia Especial: Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 ou na Lei 14.430, compete

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão;

(iii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;

(iv) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial, observadas as disposições regulamentares e legais aplicáveis;

(v) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;

(vi) as matérias previstas na Cláusula 9.1 acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

(vii) alteração da Remuneração; e

(viii) as matérias previstas na Cláusula 14.8.1 abaixo.

14.1.2. Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

14.1.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2.1 deste Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

(iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial, nos termos deste Termo de Securitização; ou

(iv) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.4. Na hipótese prevista no inciso (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.5. Na hipótese prevista no inciso (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 20 (vinte) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.6. Quando o assunto deliberado for comum a todas as séries em conjunto, a Assembleia Especial deverá ser conjunta, sendo que, para fins de apuração dos quóruns deverá ser considerada a totalidade dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série.

14.1.7. Quando o assunto a ser deliberado for de interesse específico e exclusivo de uma determinada Série, os Titulares dos CRI da respectiva Série poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

14.2. Competência para Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário;

(iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; ou

(iv) pela CVM.

14.3. Convocação: Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto nas Cláusulas 8.8 e 14.3.1 deste Termo de Securitização, os

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias (primeira convocação) e de 8 (oito) dias (segunda convocação), ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do *website* em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no *Website* da Emissora dentro do prazo aplicável à primeira convocação previsto nesta cláusula.

14.3.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.3.2. As informações requeridas na Cláusula 14.3 acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.3.3. A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares de CRI deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

14.3.4. Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430, observado que os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.3.5. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, caso a Assembleia Especial seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que manifestem o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, e que tal comunicação seja recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na convocação.

14.3.6. As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.3.7. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação de cada um dos Titulares de CRI presentes à deliberação.

14.4. Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante da Emissora ou ao representante do Agente Fiduciário.

14.5. Outros Representantes: A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.6. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.7. Instalação: Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

conjuntamente com a primeira convocação.

14.8. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes ou dos CRI em Circulação presentes da respectiva Série, conforme o caso, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em segunda convocação, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização.

14.8.1. Não estão incluídos nos quóruns mencionados na Cláusula 14.8 acima:

(i) os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas deste Termo;

(ii) as alterações relativas: (i) à redução da Remuneração, conforme previsto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos neste Termo de Securitização, inclusive quóruns estabelecidos nesta Cláusula 14; e/ou (v) à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão, em benefício da Emissora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso; e

(iii) os pedidos de renúncia (*waiver)* ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes ou dos CRI em Circulação presentes da respectiva Série, conforme o caso, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso.

14.8.2. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de assembleia especial de titulares dos CRI, que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

14.8.3. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto nesta Cláusula 14.

14.9. Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

14.9.1. Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) a Devedora e seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, sendo certo que o Coordenador Líder não se enquadram no conceito de prestadores de serviço da Emissão; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

14.9.2. Não se aplica a vedação descrita na cláusula acima quando (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

14.9.3. A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

14.9.4. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

14.10. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial, nos termos desta Cláusula 14. Adicionalmente, independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

14.11. Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e o Agente Fiduciário e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais, sendo certo que os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

14.12. Divulgação: As atas lavradas das Assembleias Especiais apenas serão publicadas na forma de extrato no site da Emissora, sendo encaminhadas à CVM via Sistema de Empresas.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Patrimônio Separado.

14.13. Dispensa de Assembleia Especial para Alteração deste Termo: Este Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial para fins do previsto na Cláusula 19.4 abaixo. Nessa hipótese, fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração deste Termo nos termos da cláusula acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

15.2. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

15.3. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

15.4. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei 7.689.

15.5. Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023, conforme em vigor.

15.6. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

15.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

15.8. Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033.

15.9. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

15.10. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

15.11. Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

15.12. A Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132/23"), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto Seletivo ("IS"). Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

15.13. O Poder Executivo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar 68/2024 ("PLP 68/24"), que regulamenta a reforma tributária. Caso aprovado, o PLP 68/24 poderá alterar significativamente as regras de tributação relativas ao PIS e COFINS acima descritas. Não é possível quantificar os impactos dessa alteração de antemão.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

15.14. Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso do investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

15.15. A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

15.16. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4°, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585.

IOF

15.17. *IOF/Câmbio*. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

15.18. *IOF/Títulos*. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

16. PUBLICIDADE

16.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, pela Emissora no seu *website* e por meio da plataforma eletrônica do Fundos.Net, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

16.2. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

16.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net ou Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

17. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

17.1. Registro: O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados, pela Emissora, na B3 ou à entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430, e serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

18. COMUNICAÇÕES

18.1. Todos os documentos e comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito e/ou por correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

I. para a Emissora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros
CEP 05407-003 – São Paulo, SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: (11) 3385-1800
E-mail: gestao.corp@vert-capital.com

II. para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020 – São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortx.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

18.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos endereços acima;ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

18.3. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

18.4. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

18.5. Para fins deste instrumento, "VX Informa", significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.2. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação, conforme o caso, razão pelo qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.3. Ausência de Novação: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.4. Aditamento. Qualquer alteração a este Termo ou aos demais Documentos da

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Operação, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo, e não altere a Remuneração ou o fluxo dos CRI: (i) modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) ocorrência de erro formal; (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 18.1 acima; ou (v) redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta.

19.5. Cessão: É vedada a cessão, tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da dos Titulares de CRI.

19.6. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

19.7. Assinatura Eletrônica: Para fins artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes reconhecem e concordam expressamente com a assinatura eletrônica deste Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos, por meio de qualquer plataforma de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com certificado digital emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos. Este Termo de Securitização deverá entrar em vigor a partir da data aqui indicada, independentemente de qualquer uma das Partes o celebrarem eletronicamente em data diferente. Não obstante, caso qualquer das Partes celebre eletronicamente o presente Termo de Securitização em um local diferente, o local de celebração será considerado, para todos os efeitos, como sendo a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (duas) Séries*, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA



_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.





_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

ANEXO I – TABELA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DA 1ª SÉRIE

Ordem	Data de Pagamento CRI (DU)	Amortização do Saldo devedor a ser amortizado	Incorpora Juros?	Paga Juros?
1	14/03/2025	0,00%	Sim	Não
2	16/04/2025	0,00%	Sim	Não
3	14/05/2025	0,00%	Sim	Não
4	16/06/2025	0,00%	Sim	Não
5	16/07/2025	0,00%	Sim	Não
6	14/08/2025	0,00%	Não	Sim
7	16/09/2025	0,00%	Sim	Não
8	15/10/2025	0,00%	Sim	Não
9	14/11/2025	0,00%	Sim	Não
10	16/12/2025	0,00%	Sim	Não
11	14/01/2026	0,00%	Sim	Não
12	18/02/2026	0,00%	Não	Sim
13	16/03/2026	0,00%	Sim	Não
14	15/04/2026	0,00%	Sim	Não
15	14/05/2026	0,00%	Sim	Não
16	16/06/2026	0,00%	Sim	Não
17	15/07/2026	0,00%	Sim	Não
18	14/08/2026	0,00%	Não	Sim
19	16/09/2026	0,00%	Sim	Não
20	15/10/2026	0,00%	Sim	Não
21	16/11/2026	0,00%	Sim	Não
22	16/12/2026	0,00%	Sim	Não
23	14/01/2027	0,00%	Sim	Não
24	16/02/2027	0,00%	Não	Sim
25	16/03/2027	0,00%	Sim	Não
26	14/04/2027	0,00%	Sim	Não
27	14/05/2027	0,00%	Sim	Não
28	16/06/2027	0,00%	Sim	Não
29	14/07/2027	0,00%	Sim	Não
30	16/08/2027	0,00%	Não	Sim
31	15/09/2027	0,00%	Sim	Não
32	15/10/2027	0,00%	Sim	Não
33	17/11/2027	0,00%	Sim	Não
34	15/12/2027	0,00%	Sim	Não
35	14/01/2028	0,00%	Sim	Não
36	16/02/2028	0,00%	Não	Sim
37	15/03/2028	0,00%	Sim	Não
38	17/04/2028	0,00%	Sim	Não
39	16/05/2028	0,00%	Sim	Não
40	14/06/2028	0,00%	Sim	Não

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

41	14/07/2028	0,00%	Sim	Não
42	16/08/2028	0,00%	Não	Sim
43	14/09/2028	0,00%	Sim	Não
44	17/10/2028	0,00%	Sim	Não
45	16/11/2028	0,00%	Sim	Não
46	14/12/2028	0,00%	Sim	Não
47	16/01/2029	0,00%	Sim	Não
48	16/02/2029	100,00%	Não	Sim

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO: 12 de fevereiro de 2025**				
SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	01	**TIPO DE CCI**			INTEGRAL
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 25.005.683/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365							
COMPLEMENTO	11º andar	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP	**CEP**	05407-003
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP	**CEP**	05425-020
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/MF: 08.312.229/0001-73							
ENDEREÇO: Av. República do Líbano, 1921							
COMPLEMENTO:	N/A	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP	**CEP**	04.501-002
4. TÍTULO:							
O "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária,* em até 02 (duas) Séries*, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345 ("**Devedora**"), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S2, sob o número 680, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar,							

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("**Emissora**"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, da 3ª (terceira) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures da Primeira Série**"), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido em Procedimento de Bookbuilding, conforme definido no "*Instrumento Particular de* Escritura *de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**").

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Fernandes Moreira	R. Joaquim de Andrade, 113 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04719-020	153.163	9º RGI SP	Não	Não	Não
Comgás	Av. Presidente Wilson, 716 - Mooca, São Paulo - SP, 03107-000	23.583	7º RGI SP	Não	Não	Não
Guido Caloi	Av. Guarapiranga, 1460 - Jardim São Luís, São Paulo - SP, 04911-005	348.606	11º RGI SP	Não	Não	Não
Pamaris	Alameda dos Pamaris, 282 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04605-000	229.505	14º RGI	Não	Não	Não
Olivia Guedes	Av. do Rio Bonito, 41 - Socorro, São Paulo - SP, 04768-000	413.641	11º RGI SP	Não	Não	Não
Rua da Paz	R. da Paz, 2094 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04713-002	90.379	11º RGI SP	Não	Não	Não
Anhaia Melo	Av. Vila Ema, 1140 - Vila Prudente, São Paulo - SP, 03156-001	247.136 e 247.137	6º RGI SP	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Franz Voegeli	Av. Franz Voegeli, 975 - Continental, Osasco - SP, 06020-190	56.506	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Extra Marginal	Av. das Nações Unidas, 16741 - Retiro Morumbi, São Paulo - SP, 05657-900	151.073, 151.074, 288.330, 288.475 e 288.476	15º RGI SP	Não	Não	Não
Narciso Sturlini	R. Narciso Sturlini, 883 - Centro, Osasco - SP, 06018-100	117.606	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Bussocaba	Av. Lázaro de Mello Brandão, 770 - Umuarama - Osasco - SP, 06036-080	154.015(1)	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Fagundes Filho	R. Dr. Maurício de Lacerda, 90 - São Judas, São Paulo - SP, 04303-190	64.010	8º RGI SP	Não	Não	Não
Roque Petroni	Av. Roque Petroni Júnior, 759 - Brooklin, São Paulo - SP, 04707-160	0313856-93 e 230.777	15º RGI SP	Não	Não	Não
SCS Matarazzo	R. Rio Branco, 370 - Fundação, São Caetano do Sul - SP, 09520-630	39.578, 56.679, 56.680, 56.681, 56.682	2º RGI SÃO CAETANO DO SUL	Não	Não	Não
Agami	Av. Agami, 220 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04522-000	260.366	14º RGI SP	Não	Não	Sim
Bandeirantes	Av. Cardeal Motta, 537 - City América, São Paulo - SP, 05101-210	159.773, 159.772	16º RGI SP	Não	Não	Não
Salvador Simões	R. Salvador Simões, 436 - Vila Dom Pedro I, São Paulo - SP, 04276-000	110.883	6º RGI SP	Não	Não	Não
Mogi	Esquina das ruas Engenheiro Miguel Gemma x Rua Julio Perotti	93.974	1º RGI Mogi	Não	Não	Não

(1) Corresponde a unificação das matrículas nº 105.876 e nº 105.877.

Empreendimento Lastro	**Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)**	**Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)**	**Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendimento Lastro (2)**
Fernandes Moreira	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Comgás	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Guido Caloi	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Pamaris	atividades de construção imobiliária	7.000.000	1,87%
Olivia Guedes	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%
Rua da Paz	atividades de construção imobiliária	5.000.000	1,33%
Anhaia Melo	atividades de construção imobiliária	12.000.000	3,20%
Franz Voegeli	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Extra Marginal	atividades de construção imobiliária	130.000.000	34,67%
Narciso Sturlini	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bussocaba	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Fagundes Filho	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Roque Petroni	atividades de construção imobiliária	15.000.000	4,00%
SCS Matarazzo	atividades de construção imobiliária	100.000.000	26,67%
Agami	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bandeirantes	atividades de construção imobiliária	30.000.000	8,00%
Salvador Simões	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Mogi	atividades de	10.000.000	2,67%

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	construção imobiliária		
Total		**375.000.000**	**100,00%**

(1) O valor estimado de recursos dos CRI da Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o exercício integral da Opção de Lote Adicional. Caso a Opção de Lote Adicional não seja integral ou parcialmente exercida, os valores serão ajustados para refletir o montante final da Emissão.

(2) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO	Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.461 (mil, quatrocentos e sessenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de fevereiro de 2029.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração").
7.3. DATA DE VENCIMENTO	12 de fevereiro de 2029.
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, sem prejuízo da remuneração,

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Resgate Antecipado Decorrente de Oferta.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão das Debêntures da Primeira Série, sem carência, sempre no dia 12 (doze) dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 12 de agosto de 2025 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme estabelecido na tabela prevista na Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado ("Datas de Pagamento da Remuneração").
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO: 12 de fevereiro de 2025**				
SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	01	**TIPO DE CCI**			INTEGRAL
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 25.005.683/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365							
COMPLEMENTO	11º andar	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP	**CEP**	05407-003
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP	**CEP**	05425-020
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/MF: 08.312.229/0001-73							
ENDEREÇO: Av. República do Líbano, 1921							
COMPLEMENTO:	N/A	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP	**CEP**	04.501-002
4. TÍTULO:							

O "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária,* em até 02 (duas) Séries*, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345 ("**Devedora**"), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S2, sob o número 680, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("**Emissora**"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série, da 3ª (terceira) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures da Segunda Série**"), observado o

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A ser definido em Procedimento de Bookbuilding, conforme definido no "*Instrumento Particular de* Escritura *de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão de CCI**").

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Fernandes Moreira	R. Joaquim de Andrade, 113 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04719-020	153.163	9º RGI SP	Não	Não	Não
Comgás	Av. Presidente Wilson, 716 - Mooca, São Paulo - SP, 03107-000	23.583	7º RGI SP	Não	Não	Não
Guido Caloi	Av. Guarapiranga, 1460 - Jardim São Luís, São Paulo - SP, 04911-005	348.606	11º RGI SP	Não	Não	Não
Pamaris	Alameda dos Pamaris, 282 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04605-000	229.505	14º RGI	Não	Não	Não
Olivia Guedes	Av. do Rio Bonito, 41 - Socorro, São Paulo - SP, 04768-000	413.641	11º RGI SP	Não	Não	Não
Rua da Paz	R. da Paz, 2094 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04713-002	90.379	11º RGI SP	Não	Não	Não
Anhaia Melo	Av. Vila Ema, 1140 - Vila Prudente, São Paulo - SP, 03156-001	247.136 e 247.137	6º RGI SP	Não	Não	Não
Franz Voegeli	Av. Franz Voegeli, 975 - Continental, Osasco - SP, 06020-190	56.506	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Extra Marginal	Av. das Nações Unidas, 16741 - Retiro Morumbi, São Paulo - SP, 05657-900	151.073, 151.074, 288.330, 288.475 e 288.476	15º RGI SP	Não	Não	Não
Narciso	R. Narciso Sturlini, 883 -	117.606	1º RGI	Não	Nã	Não

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Sturlini	Centro, Osasco - SP, 06018-100		OSASCO		o	
Bussocaba	Av. Lázaro de Mello Brandão, 770 - Umuarama - Osasco - SP, 06036-080	154.015(1)	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Fagundes Filho	R. Dr. Maurício de Lacerda, 90 - São Judas, São Paulo - SP, 04303-190	64.010	8º RGI SP	Não	Não	Não
Roque Petroni	Av. Roque Petroni Júnior, 759 - Brooklin, São Paulo - SP, 04707-160	0313856-93 e 230.777	15º RGI SP	Não	Não	Não
SCS Matarazzo	R. Rio Branco, 370 - Fundação, São Caetano do Sul - SP, 09520-630	39.578, 56.679, 56.680, 56.681, 56.682	2º RGI SÃO CAETANO DO SUL	Não	Não	Não
Agami	Av. Agami, 220 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04522-000	260.366	14º RGI SP	Não	Não	Sim
Bandeirantes	Av. Cardeal Motta, 537 - City América, São Paulo - SP, 05101-210	159.773, 159.772	16º RGI SP	Não	Não	Não
Salvador Simões	R. Salvador Simões, 436 - Vila Dom Pedro I, São Paulo - SP, 04276-000	110.883	6º RGI SP	Não	Não	Não
Mogi	Esquina das ruas Engenheiro Miguel Gemma x Rua Julio Perotti	93.974	1º RGI Mogi	Não	Não	Não

(1) Corresponde a unificação das matrículas nº 105.876 e nº 105.877.

Empreendimento Lastro	**Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)**	**Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)**	**Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendimento Lastro (2)**
Fernandes Moreira	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Comgás	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Guido Caloi	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%
Pamaris	atividades de construção imobiliária	7.000.000	1,87%
Olivia Guedes	atividades de construção	3.000.000	0,80%

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	imobiliária		
Rua da Paz	atividades de construção imobiliária	5.000.000	1,33%
Anhaia Melo	atividades de construção imobiliária	12.000.000	3,20%
Franz Voegeli	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Extra Marginal	atividades de construção imobiliária	130.000.000	34,67%
Narciso Sturlini	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bussocaba	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Fagundes Filho	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Roque Petroni	atividades de construção imobiliária	15.000.000	4,00%
SCS Matarazzo	atividades de construção imobiliária	100.000.000	26,67%
Agami	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bandeirantes	atividades de construção imobiliária	30.000.000	8,00%
Salvador Simões	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Mogi	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Total		**375.000.000**	**100,00%**

(1) O valor estimado de recursos dos CRI da Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o exercício integral da Opção de Lote

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Adicional. Caso a Opção de Lote Adicional não seja integral ou parcialmente exercida, os valores serão ajustados para refletir o montante final da Emissão. (2) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional.	
7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.5. PRAZO	Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.461 (mil, quatrocentos e sessenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de fevereiro de 2029.
7.6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração").
7.7. DATA DE VENCIMENTO	12 de fevereiro de 2029.
7.8. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, sem prejuízo da remuneração, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Resgate Antecipado Decorrente de Oferta.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga em parcela única, na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado ("Datas de Pagamento da Remuneração").
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), **declara**, nos termos **(a)** do artigo 24 e do item 16.10 do Anexo E da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), **(b)** do artigo 44 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60")e **(c)** do artigo 2º do Anexo Normativo II e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da sua 148ª (centésima quadragésima oitava)

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

emissão, em até 02 (duas) séries, lastreados em créditos imobiliários devido pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345 ("Devedora", "CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente) que:

(a) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), contêm, assim como o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos") conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito dos CRI, da Emissora e da Devedora, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes às suas respectivas atividades e quaisquer informações relevantes, sendo as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia securitizadora da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar e o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários,* em até 02 (duas) Séries*, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Termo de Securitização") ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;

(e) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Código ANBIMA") e o "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, quando mencionado com o Código ANBIMA, os "Normativos ANBIMA");

(f) institui o regime fiduciário em favor dos Titulares de CRI sobre: (i) os Créditos Imobiliários decorrentes das Dbeêntures e representado pela CCI, (ii) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) os respectivos bens e/ou direitos

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável; e (iv) a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

(g) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e os assessores legais contratados para a Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido, com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar e a serem prestadas no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como no Termo de Securitização, para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(h) para os fins do artigo 27, incisos I, alínea "c", e II, da Resolução CVM 160 e nos termos do inciso I do artigo 3º, da Resolução CVM 60, encontra-se devidamente registrada como companhia de securitização na CVM, na categoria "S2" e o referido registro se encontra devidamente atualizado perante a CVM.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses de Agente Fiduciário Cadastrado na CVM)

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**.
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 148ª (centésima quadragésima oitava) Número da Série: até 02 (duas) séries Emissor: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA** Quantidade: 300.000 (trezentas mil) CRI. Forma: Nominativa

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, para todos os fins e efeitos, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento Balcão B3), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar a referida situação.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

_____ _____

Nome: Nome:
Cargo: Cargo:

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

ANEXO V – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", celebrado, em 21 de janeiro de 2025 entre a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, foi emitida ("CCI") para representar a totalidade dos direitos creditórios devidos pela **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345("Devedora"), por força das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 02 (duas) séries, para colocação privada da 3ª (Terceira) da emissão da Emissora ("Debêntures"), nos termos da "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária,* em até 02 (duas) Séries*, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."* ("Escritura de Emissão"), representada pela CCI ("Crédito Imobiliário"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia **(i)** 1 (uma) via da Escritura de Emissão; **(ii)** 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** 1 (uma) via do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários,* em até 02 (duas) Séries*, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em até 02 (duas) séries, da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído pela Emissora

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

o regime fiduciário sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"). A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430.

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

ANEXO VI – DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1 - Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Fernandes Moreira	R. Joaquim de Andrade, 113 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04719-020	153.163	9º RGI SP	Não	Não	Não
Comgás	Av. Presidente Wilson, 716 - Mooca, São Paulo - SP, 03107-000	23.583	7º RGI SP	Não	Não	Não
Guido Caloi	Av. Guarapiranga, 1460 - Jardim São Luís, São Paulo - SP, 04911-005	348.606	11º RGI SP	Não	Não	Não
Pamaris	Alameda dos Pamaris, 282 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04605-000	229.505	14º RGI	Não	Não	Não
Olivia Guedes	Av. do Rio Bonito, 41 - Socorro, São Paulo - SP, 04768-000	413.641	11º RGI SP	Não	Não	Não
Rua da Paz	R. da Paz, 2094 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04713-002	90.379	11º RGI SP	Não	Não	Não
Anhaia Melo	Av. Vila Ema, 1140 - Vila Prudente, São Paulo - SP, 03156-001	247.136 e 247.137	6º RGI SP	Não	Não	Não
Franz Voegeli	Av. Franz Voegeli, 975 - Continental, Osasco - SP, 06020-190	56.506	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Extra Marginal	Av. das Nações Unidas, 16741 - Retiro Morumbi, São Paulo - SP, 05657-900	151.073, 151.074, 288.330, 288.475 e 288.476	15º RGI SP	Não	Não	Não
Narciso Sturlini	R. Narciso Sturlini, 883 - Centro, Osasco - SP, 06018-100	117.606	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Bussocaba	Av. Lázaro de Mello Brandão, 770 - Umuarama - Osasco -	154.015(1)	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	SP, 06036-080					
Fagundes Filho	R. Dr. Maurício de Lacerda, 90 - São Judas, São Paulo - SP, 04303-190	64.010	8º RGI SP	Não	Não	Não
Roque Petroni	Av. Roque Petroni Júnior, 759 - Brooklin, São Paulo - SP, 04707-160	0313856-93 e 230.777	15º RGI SP	Não	Não	Não
SCS Matarazzo	R. Rio Branco, 370 - Fundação, São Caetano do Sul - SP, 09520-630	39.578, 56.679, 56.680, 56.681, 56.682	2º RGI SÃO CAETANO DO SUL	Não	Não	Não
Agami	Av. Agami, 220 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04522-000	260.366	14º RGI SP	Não	Não	Sim
Bandeirantes	Av. Cardeal Motta, 537 - City América, São Paulo - SP, 05101-210	159.773, 159.772	16º RGI SP	Não	Não	Não
Salvador Simões	R. Salvador Simões, 436 - Vila Dom Pedro I, São Paulo - SP, 04276-000	110.883	6º RGI SP	Não	Não	Não
Mogi	Esquina das ruas Engenheiro Miguel Gemma x Rua Julio Perotti	93.974	1º RGI Mogi	Não	Não	Não

(2) Corresponde a unificação das matrículas nº 105.876 e nº 105.877.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Lastro	Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)	Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendimento Lastro (2)
Fernandes Moreira	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Comgás	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Guido Caloi	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%
Pamaris	atividades de construção imobiliária	7.000.000	1,87%
Olivia Guedes	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%
Rua da Paz	atividades de construção imobiliária	5.000.000	1,33%
Anhaia Melo	atividades de construção imobiliária	12.000.000	3,20%
Franz Voegeli	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Extra Marginal	atividades de construção imobiliária	130.000.000	34,67%
Narciso Sturlini	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bussocaba	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Fagundes Filho	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Roque Petroni	atividades de construção imobiliária	15.000.000	4,00%
SCS Matarazzo	atividades de construção imobiliária	100.000.000	26,67%
Agami	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bandeirantes	atividades de construção imobiliária	30.000.000	8,00%

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Salvador Simões	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Mogi	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Total		**375.000.000**	**100,00%**

(1) *O valor estimado de recursos dos CRI da Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o exercício integral da Opção de Lote Adicional. Caso a Opção de Lote Adicional não seja integral ou parcialmente exercida, os valores serão ajustados para refletir o montante final da Emissão.*

(2) *Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional.*

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R$)

	Cronograma indicativo da aplicação dos recursos da emissão dos CRI (em milhares)								
	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
	S	S	S	S	S	S	S	S	S
	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029
TOTAL	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
375.000	150.000	75.000	80.000	70.000	--	--	--	--	--

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Tabela 4 – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Destinação:

Histórico (aproximado) de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral		
Exercício Social	**Montante Utilizado (em R$ mil)**	
Encerrado em 31 de dezembro de 2021	R$	1.043.858.348,79
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	R$	1.039.820.649,34
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	R$	793.120.954,54
Total	**R$**	**2.876.799.952,67**

Conforme demonstrado na tabela acima, a Devedora empregou na aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral o valor de aproximadamente R$2.876.799.952,67 (dois bilhões, oitocentos e setenta e seis milhões, setecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta e sete centavos), sendo tal valor superior ao valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

ANEXO VII – TABELA DE DESPESAS

Despesas com a Emissão	**** Despesas Únicas e primeiras parcelas***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Registrador	Integralização do ativo	Única	1	R$ 69.250,00	0,00%	Não	R$ 69.250,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 69.250,00	R$ 69.250,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira	Única	1	R$ 214,90	0,00%	Não	R$ 214,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,90	R$ 214,90
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia das CCIs	Única	1	R$ 5.560,00	0,00%	Não	R$ 5.560,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.560,00	R$ 5.560,00
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Taxa de Registro Anbima	Única	1	R$ 14.915,00	0,00%	Não	R$ 14.915,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Base de Dados CRI	Única	1	R$ 2.979,00	0,00%	Não	R$ 2.979,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 2.979,00	R$ 2.979,00
CVM	29.507.878/0001-08	Regulador	Taxa de Fiscalização	Única	1	R$ 90.000,00	0,00%	Sim	R$ 90.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 90.000,00	R$ 90.000,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	Emissor	Comissão de Emissão	Única	1	R$ 20.000,00	14,25%	Sim	R$ 23.323,62	R$ 349,85	R$ 1.084,55	R$ 21.889,21	R$ 23.323,62
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Administração	Única	1	R$ 2.000,00	14,25%	Sim	R$ 2.332,36	R$ 34,99	R$ 108,45	R$ 2.188,92	R$ 2.332,36
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R$ 2.000,00	16,33%	Sim	R$ 2.390,34	R$ 35,86	R$ 111,15	R$ 2.243,34	R$ 2.390,34

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R$ 18.000,00	16,33 %	Sim	R$ 21.513,09	R$ 322,70	R$ 1.000,36	R$ 20.190,03	R$ 21.513,09
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Escriturador	Escrituração CRI	Única	1	R$ 4.500,00	16,33 %	Sim	R$ 5.378,27	R$ 80,67	R$ 250,09	R$ 5.047,51	R$ 5.378,27
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Escriturador	Escrituração CRI	Única	1	R$ 4.500,00	16,33 %	Sim	R$ 5.378,27	R$ 80,67	R$ 250,09	R$ 5.047,51	R$ 5.378,27
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Registro CCI	Única	1	R$ 5.000,00	16,33 %	Sim	R$ 5.975,86	R$ 89,64	R$ 277,88	R$ 5.608,34	R$ 5.975,86
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Registro CCI	Única	1	R$ 5.000,00	16,33 %	Sim	R$ 5.975,86	R$ 89,64	R$ 277,88	R$ 5.608,34	R$ 5.975,86
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Custódia	Única	1	R$ 4.500,00	16,33 %	Sim	R$ 5.378,27	R$ 80,67	R$ 250,09	R$ 5.047,51	R$ 5.378,27
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Implantação	Única	1	R$ 1.500,00	6,65 %	Valor Bruto	R$ 1.606,86	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.606,86	R$ 1.606,86
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Única	1	R$ 200,00	6,65 %	Valor Bruto	R$ 214,25	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,25	R$ 214,25
Banco Itaú BBA S.A.	17.298.092/0001-30	Coordenador Líder	Comissão de Estruturação	Única	1	R$ 492.507,29	0,00 %	Não	R$ 492.507,29	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 492.507,29	R$ 492.507,29
Banco Itaú Unibanco S.A.	60.701.190/0001-04	Coordenador Líder	Comissão de Garantia Firme	Única	1	R$ 332.042,06	0,00 %	Não	R$ 332.042,06	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 332.042,06	R$ 332.042,06
Itáu Unibanco Holding S.A	60.872.504/0001-23	Coordenador Líder	Comissão de Distribuição	Única	1	R$ 3.984.504,70	0,00 %	Não	R$ 3.984.504,70	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 3.984.504,70	R$ 3.984.504,70
Total						**R$ 5.056.161,95**			**R$ 5.068.429,00**	**R$ 1.164,69**	**R$ 3.610,54**	**R$ 5.063.653,77**	**R$ 5.068.429,00**

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Despesas Recorrentes **** Despesas com as demais parcelas***

Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira (liquidação continuada)	Mensal	6	R$ 214,90	0,00 %	Não	R$ 214,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,90	R$ 1.289,40
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Utilização mensal	Mensal	6	R$ 100,00	0,00 %	Não	R$ 100,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 100,00	R$ 600,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia das CCIs	Mensal	6	R$ 5.560,00	0,00 %	Não	R$ 5.560,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.560,00	R$ 33.360,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Gestão	Mensal	6	R$ 2.000,00	14,25 %	Sim	R$ 2.332,36	R$ 34,99	R$ 108,45	R$ 2.188,92	R$ 13.994,17
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Fiduciário	Parcela Anual	Anual	1	R$ 18.000,00	9,65 %	Sim	R$ 19.922,52	R$ 298,84	R$ 926,40	R$ 18.697,29	R$ 19.922,52
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Custodiante	Parcela Anual	Anual	1	R$ 4.500,00	9,65 %	Sim	R$ 4.980,63	R$ 74,71	R$ 231,60	R$ 4.674,32	R$ 4.980,63
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Escriturador	Parcela Anual	Anual	1	R$ 4.500,00	9,65 %	Sim	R$ 4.980,63	R$ 74,71	R$ 231,60	R$ 4.674,32	R$ 4.980,63
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Escriturador	Parcela Anual – 2ª Série	Anual	1	R$ 4.500,00	9,65 %	Sim	R$ 4.980,63	R$ 74,71	R$ 231,60	R$ 4.674,32	R$ 4.980,63
MTendolini Consultoria Contábil	06.987.615/0001-30	Contabilidade	Contabilidade Demonstrações Financeiras	Mensal	6	R$ 590,00	0,00 %	Não	R$ 590,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 590,00	R$ 3.540,00

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Auditoria	Auditoria das Demonstrações Financeiras	Anual	1	R$ 4.700,00	14,25 %	Sim	R$ 5.481,05	R$ 82,22	R$ 254,87	R$ 5.143,97	R$ 5.481,05
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Mensal	6	R$ 200,00	6,65 %	Valor Bruto	R$ 214,25	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,25	R$ 1.285,48
Total						**R$ 44.864,90**			**R$ 49.356,97**	**R$ 640,17**	**R$ 1.984,52**	**R$ 46.732,29**	**R$ 94.414,52**

Despesas Extraordinárias	**** Despesas de custos estimados com possíveis aditamentos e assembléias***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
							0,00 %		R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Provisão fundo de despesas extraordinárias						R$ 770,00							R$ 0,00
Total						**R$ 770,00**			**R$ 0,00**	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

ANEXO VIII – MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Relatório de Verificação

Ref: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos - Emissão das Debêntures da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Emissão"), lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão, em até 02 (duas) séries, da Vert Companhia Securitizadora

Período: __/____ a __/____.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial") sob o NIRE 35.300.334.345 ("Emissora"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.4.5 da *"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária,* em até 02 (duas) Séries*, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."* ("Escritura de Emissão"), celebrada entre a Emissora e a Vert Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09 ("Securitizadora"), no âmbito da sua 3ª (Terceira) emissão, debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 02 (duas) séries, para colocação privada ("Debêntures"), a Securitizadora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI") para representa-los e os utilizou como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em até 02 (duas) séries, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da emissão da foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

(i) Por empreendimento/fornecedor

Empreendimento/Fornecedor	Valor dos recursos captados alocados durante o período (R$)	% Total acumulado dos recursos captados que foram alocados
[A]	[R$]	[%]
[B]	[R$]	[%]
[C]	[R$]	[%]

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

Total	[R$]	[%]

(ii) Por despesa

Nome do Empreendimento/Fornecedor	Nº de identificação de pagamento (NFe etc...)	Tipo de Despesa	Valor (R$)
[A]	NF1	Obra	[R$]
[B]	NF2	Manutenção	[R$]
[C]	NF3	Eletricista	[R$]
		Total	[R$]

Os representantes legais da Emitente declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão da Escritura de Emissão.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

ANEXO IX – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA017007ES	R$ 213.693.000,00	213693	IPCA + 4,3358 %	14	2	25/10/2017	25/10/2024	IPIRANGA II	Adimplente	Fiança
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA018000MA	R$ 212.543.000,00	212543	IPCA + 4,6818 %	15	2	15/03/2018	15/03/2025	SAO MARTINHO II	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	18L1364767	R$ 24.246.000,00	24246	IPCA + 7,4200 %	5	1	11/12/2018	15/02/2034	CREDITAS I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	18L1364801	R$ 2.694.000,00	2694	IPCA + 9,5160 %	5	2	11/12/2018	15/02/2034	CREDITAS I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZ	18L1364807	R$ 1.000,00	1000	9,516 %	5	3	11/12/2018	15/02/2034	CREDITAS I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	ADORA											Garantia Flutuante, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19H0000001	R$ 209.000.000,00	209000	CDI + 1,5000 %	8	1	01/08/2019	20/08/2031	PROJETO SEED	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19H0331237	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 6,0000 %	9	1	16/09/2019	17/03/2036	NLPSPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imove
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20A0934859	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 1,9500 %	16	1	20/01/2020	17/01/2035	VERA CRUZ	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	ADORA											l, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0779196	R$ 26.659.807,00	26659807	IPCA + 0,5000 %	20	1	13/02/2020	30/12/2026	EVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0849733	R$ 86.094.000,00	86094	IPCA + 5,2248 %	19	1	12/02/2020	15/02/2035	CREDITAS II	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0850705	R$ 15.193.000,00	15193	IPCA + 7,2680 %	19	2	12/02/2020	15/02/2035	CREDITAS II	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZ	20B0851105	R$ 1.000,00	1	7,2680 %	19	3	12/02/2020	15/02/2035	CREDITAS II	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	ADORA											Seguro Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20C1067808	R$ 34.283.130,00	34283130	IPCA + 0,5000 %	21	1	26/03/2020	30/12/2026	EVEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755566	R$ 58.044.000,00	58044	IPCA + 6,6000 %	23	1	22/06/2020	15/06/2040	CREDITAS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755573	R$ 10.243.000,00	10243	IPCA + 8,9000 %	23	2	22/06/2020	15/06/2040	CREDITAS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755577	R$ 1.000,00	1	8,9%	23	3	22/06/2020	15/06/2040	CREDITAS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHI	20J0837185	R$ 77.64	77647	IPCA +	27	1	22/10/2020	15/10/2040	CREDITAS IV	Adimplente	Alienação Fiduci

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	A SECURITIZADORA		7.000,00		6,5000 %								ária de Imovel, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro Alienação
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837207	R$ 13.702.000,00	13702	IPCA + 8,5000 %	27	2	22/10/2020	15/10/2040	CREDITAS IV	Adimplente		
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837229	R$ 1.000,00	1	8,5%	27	3	22/10/2020	15/10/2040	CREDITAS IV	Adimplente		
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0483122	R$ 53.971.000,00	53971	IPCA + 6,0000 %	29	1	03/12/2020	15/12/2040	CREDITAS VI	Adimplente		
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0483126	R$ 9.524.000,00	9524	IPCA + 8,0000 %	29	2	03/12/2020	15/12/2040	CREDITAS VI	Adimplente		
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0480164	R$ 1.000,00	1	IPCA + 8,0000 %	29	3	03/12/2020	15/12/2040	CREDITAS VI	Adimplente		
CRI	VERT COMP	21A0772858	R$ 28.03	28035356	IPCA +	32	1	26/01/2021	20/11/2026	SETIN	Adimplente		Aliena ção

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	ANHIA SECURITIZADORA		5.356,00		9,0129 %							Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21A0772861	R$ 49.095.966,00	49095966	IPCA + 9,0276 %	32	2	26/01/2021	20/11/2026	SETIN	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21A0772862	R$ 11.100.000,00	11100000	IPCA + 9,0107 %	32	3	26/01/2021	20/11/2026	SETIN	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA	21D0543872	R$ 9.170.775,00	9170775	IPCA + 10,5000 %	39	2	16/04/2021	20/02/2027	EKKO	Adimplente	Fiduciária

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	SECURITIZADORA											de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0543881	R$ 12.200.000,00	12200000	IPCA + 10,5000 %	39	3	16/04/2021	20/02/2027	EKKO	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0543915	R$ 10.700.000,00	10700000	IPCA + 10,5000 %	39	4	16/04/2021	20/04/2027	EKKO	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0544319	R$ 12.500.000,00	12500000	IPCA + 10,5000 %	39	6	16/04/2021	20/04/2027	EKKO	Adimplente	Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0698165	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 4,7500 %	9	2	16/04/2021	17/03/2036	NLPSPE	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076526	R$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 6,2500 %	42	1	11/05/2021	15/05/2041	CREDITAS VII	Adimplente	Creditorios Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076615	R$ 14.999.000,00	14999	IPCA + 8,0000 %	42	2	11/05/2021	15/05/2041	CREDITAS VII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076698	R$ 1.000,00	1	8%	42	3	11/05/2021	15/05/2041	CREDITAS VII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0466562	R$ 18.772.000,00	18772	IPCA + 11,8000 %	45	1	07/05/2021	12/05/2025	SEED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECU	21E0669785	R$ 500.000.000,00	500000	8,5%	43	1	14/05/2021	06/05/2031	GD8	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	RITIZADORA											Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	21F1076474	R$ 15.353.901,00	15353901	IPCA + 0,5000 %	51	1	24/06/2021	30/12/2026	EVENIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	21F1057167	R$ 39.005.000,00	39005	IPCA + 6,8000 %	53	1	05/07/2021	17/06/2041	CREDITAS VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	21F1057194	R$ 6.883.000,00	6883	IPCA + 8,5500 %	53	2	05/07/2021	17/06/2041	CREDITAS VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZ	21F1057981	R$ 1.000,00	1	8,55 %	53	3	05/07/2021	17/06/2041	CREDITAS VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imove

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	ADORA											l, Fundo, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058275	R$ 64.393.000,00	64393	IPCA + 6,6500 %	54	1	30/06/2021	15/06/2041	CREDITAS IX	Adimplente	Fundo, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058276	R$ 11.363.000,00	11363	IPCA + 8,5000 %	54	2	30/06/2021	15/06/2041	CREDITAS IX	Adimplente	Fundo, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058277	R$ 1.000,00	1	8,5%	54	3	05/07/2021	15/06/2041	CREDITAS IX	Adimplente	Fundo, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21G0479767	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 5,9200 %	50	2	16/07/2021	20/07/2031	CLARITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Credit

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

													orios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21G0704229	R$ 7.752.413,00	775241 3	IPCA + 10,2500 %	52	4	20/07/2021	20/10/2027	NORTIS	Adimplente		

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021001VC	R$ 271.453.000,00	271453	CDI + 2,5000 %	56	1	13/08/2021	30/04/2026	SUMITOMO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fundo, Fiança, Fiança, Fiança
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021001VD	R$ 31.936.000,00	31936	CDI + 8,0000 %	56	2	13/08/2021	30/04/2026	SUMITOMO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021001VE	R$ 15.968.000,00	15968	CDI	56	3	13/08/2021	30/04/2026	SUMITOMO	Adimplente	Seguro

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	RITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21H0892530	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 8,7000 %	57	1	23/08/2021	18/08/2026	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0280212	R$ 120.310.000,00	120310	IPCA + 7,1900 %	59	1	15/09/2021	16/09/2041	CREDITAS X	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0280476	R$ 21.231.000,00	21231	IPCA + 9,0000 %	59	2	15/09/2021	16/09/2041	CREDITAS X	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0281099	R$ 1.000,00	1	9%	59	3	15/09/2021	16/09/2041	CREDITAS X	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0605705	R$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 5,4066 %	58	ÚNICA	14/09/2021	18/09/2029	BEM BRASIL	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844280	R$ 15.974.875,00	15974875	IPCA + 9,7500 %	61	1	22/10/2021	21/10/2027	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduci

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844863	R$ 34.904.990,00	34904990	IPCA + 10,5000 %	61	2	22/10/2021	21/10/2027	TARJAB	Adimplente	ária de Imovel, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844864	R$ 29.131.500,00	29131500	IPCA + 10,5000 %	61	3	22/10/2021	21/10/2027	TARJAB	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046861	R$ 80.282.000,00	80282	IPCA + 7,0000 %	63	1	05/11/2021	20/02/2042	CREDITAS XI	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046865	R$ 14.167.000,00	14167	IPCA + 8,5000 %	63	2	05/11/2021	20/02/2042	CREDITAS XI	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046895	R$ 1.000,00	1	8,5%	63	3	05/11/2021	20/02/2042	CREDITASXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021004NU	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 7,6732 %	61	ÚNICA	23/11/2021	16/11/2028	COMBIO	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0729901	R$ 95.000.000,00	95000	CDI + 2,6000 %	64	1	13/12/2021	20/12/2033	TORRE ALMIRANTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0730156	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 7,1000 %	64	2	13/12/2021	22/12/2036	TORRE ALMIRANTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VERT COMPANHI	CRA021005QS	R$ 135.0	135000	CDI + 7,0000 %	69	1	28/12/2021	28/12/2027	UISAIII	Adimplente	Alienação Fiduci

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	A SECURITIZADORA		00.000,00									ária de Imovel, Aval, Penhor de Outros Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros Alienação Fiduciária de Imovel, Segur o Alienação Fiduciária de Imovel, Segur o Alienação Fiduciária de Imovel, Segur o Alienação Fiduciária de
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021005QP	R$ 135.000.000,00	135000	CDI + 7,0000 %	67	1	28/12/2021	28/12/2027	UISA II	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004419	R$ 24.797.000,00	24797	IPCA + 8,2500 %	69	1	07/03/2022	20/06/2042	CREDITAS XII	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004420	R$ 4.375.000,00	4375	IPCA + 9,9200 %	69	2	07/03/2022	20/06/2042	CREDITAS XII	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004421	R$ 1.000,00	1	9,92 %	69	3	07/03/2022	20/06/2042	CREDITAS XII	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECU	22C0462276	R$ 24.192.000,00	24192	IPCA + 7,2500 %	72	1	25/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIII	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	RITIZADORA												Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462277	R$ 4.269.000,00	4269	IPCA + 8,9200 %	72	2	25/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIII	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462282	R$ 1.000,00	1	8,92 %	72	3	25/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIII	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462858	R$ 25.020.000,00	25020	IPCA + 7,2500 %	76	1	28/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIV	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462865	R$ 4.415.000,00	4415	IPCA + 8,9200 %	76	2	28/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIV	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462866	R$ 1.000,00	1	8,92 %	76	3	28/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIV	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZ	22C0463848	R$ 25.136.000,00	25136	IPCA + 7,2500 %	77	1	29/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XV	Adimplente		Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	ADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0463849	R$ 4.435.000,00	4435	IPCA + 8,9200 %	77	2	29/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XV	Adimplente	Imovel	
CRI	ADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0463850	R$ 1.000,00	1	8,92 %	77	3	29/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel	
CRI	ADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381757	R$ 24.614.000,00	24614	IPCA + 7,2500 %	80	1	13/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381764	R$ 4.343.000,00	4343	IPCA + 8,9200 %	80	2	13/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381780	R$ 1.000,00	1	8,92 %	80	3	13/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0382763	R$ 24.935.000,00	24935	IPCA + 8,2500 %	81	1	14/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0382772	R$ 4.400.000,00	4400	IPCA + 9,9200 %	81	2	14/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0382773	R$ 1.000,00	1	9,92 %	81	3	14/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0630029	R$ 83.810.863,00	83810863	CDI + 3,2500 %	79	1	12/04/2022	12/04/2028	PLAENGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22F0930128	R$ 190.000.000,00	190000	IPCA + 9,3000 %	67	ÚNICA	17/06/2022	22/03/2034	EMERGENT COLD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

												de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289808	R$ 4.627.220,00	4627220	CDI + 3,2500 %	96	1	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289809	R$ 21.713.419,00	2171341	CDI + 3,2500 %	96	2	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

												Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289810	R$ 10.804.000,00	10804000	CDI + 3,2500 %	96	3	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289811	R$ 5.752.593,00	5752593	CDI + 3,2500 %	96	4	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	ADOR A											Aliena ção Fiduci ária de Imove l, Aliena ção Fiduci ária de Outro s, Cessã o Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fiança
CRI	VERT COMP ANHI A SECU RITIZ ADOR A	22I12 89813	R$ 5.200 .000, 00	52000 00	CDI + 3,250 0 %	96	5	22/09 /2022	20/09 /2028	PLAEN GE II	Adimp lente	Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aliena ção Fiduci ária de Imove l, Aliena ção Fiduci ária de Outro s, Cessã o Fiduci ária de Direit os Credit

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

												orios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289814	R$ 14.199.999,00	14199999	CDI + 3,2500 %	96	6	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289815	R$ 46.250.000,00	46250000	CDI + 3,2500 %	96	7	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

												s, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289816	R$ 8.500.000,00	8500000	CDI + 3,2500 %	96	8	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22K0571216	R$ 33.083.620,00	33083620	IPCA + 10,5000 %	99	ÚNICA	03/11/2022	20/11/2028	TARJAB II	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22L1357824	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 5,0000 %	90	ÚNICA	22/12/2022	19/12/2029	EMERGENT COLD II	Adimplente	de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança Alienação Fiduciária de Ações, Aliena
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22L1418320	R$ 23.200.000,00	23200000	IPCA + 0,5000 %	103	1	22/12/2022	20/12/2029	EVENV	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808926	R$ 9.098.455,00	9098455	CDI + 3,2500 %	104	1	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

												ção Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808928	R$ 11.185.000,00	11185000	CDI + 3,2500 %	104	2	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808930	R$ 10.200.000,00	10200000	CDI + 3,2500 %	104	3	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808931	R$ 15.457.971,00	15457971	CDI + 3,2500 %	104	4	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	s, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808932	R$ 22.000.000,00	22000000	CDI + 3,2500 %	104	5	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808933	R$ 12.618.000,00	12618000	CDI + 3,2500 %	104	6	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA023009KJ	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,0000 %	82	2	10/05/2023	31/08/2026	AGRO GALAXY DUAGRO	Adimplente	Fiança
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA023009Q1	R$ 22.500.000,00	22500	CDI	82	3	10/05/2023	15/05/2026	AGRO GALAXY DUAGRO	Adimplente	Fiança
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZ	CRA019000RT	R$ 840.000.000,00	840000	CDI + 98,5000 %	24	1	20/03/2019	15/04/2026	VERT-SAO MARTINHO	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	ADORA											
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19I0775385	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 6,0000 %	9	3	16/09/2019	17/03/2036	NLPSPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19I0775386	R$ 50.000.000,00	50000	6%	9	4	16/09/2019	17/03/2036	NLPSPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJ5	R$ 126.000.000,00	126000	98,0000% CDI	89	1	10/10/2023	15/10/2025	BANCO ABC	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJ6	R$ 23.000.000,00	23000	98,0000% CDI	89	2	10/10/2023	15/10/2025	BANCO ABC	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHI	CRA02300MJ7	R$ 220.0	22000 0	CDI	89	3	10/10/2023	15/10/2025	BANCO ABC	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	A SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA		00.000,00									
CRA		CRA02300MJA	R$ 21.000.000,00	21000	IPCA + 0,6500 %	89	5	10/10/2023	15/10/2033	BANCO ABC	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MU9	R$ 179.000.000,00	179000	CDI + 1,0000 %	89	6	10/10/2023	15/10/2033	BANCO ABC	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859177	R$ 15.000.000,00	15000000	CDI + 4,0000 %	118	1	22/12/2023	29/12/2027	ZEIT (SETIN)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859178	R$ 29.000.000,00	29000000	CDI + 4,0000 %	118	2	22/12/2023	29/12/2027	ZEIT (SETIN)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aliena

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

												ção Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Aliena ção Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Ações, Aliena ção Fiduciária de Imove
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859179	R$ 5.000.000,00	5000000	CDI + 4,0000 %	118	3	22/12/2023	29/12/2027	ZEIT (SETIN)	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2395040	R$ 130.000.000,00	130000	CDI + 1,8500 %	122	1	15/01/2024	22/01/2030	HSI LEBLON	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2398750	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 4,0000 %	122	2	15/01/2024	22/01/2030	HSI LEBLON	Adimplente	l, Cessão Fiduciária de Outros Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E2	R$ 85.250.000,00	85250	98,0000% CDI	94	1	01/02/2024	10/02/2026	ABC II	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E3	R$ 280.650.000,00	280650	CDI	94	2	01/02/2024	10/02/2027	ABC II	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E4	R$ 36.100.000,00	36100	9,84 %	94	3	01/02/2024	10/02/2027	ABC II	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E5	R$ 134.100.000,00	134100	11,4142%	94	4	01/02/2024	10/02/2034	ABC II	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E7	R$ 116.100.000,00	116100	107,0000% CDI	94	5	01/02/2024	10/02/2034	ABC II	Adimplente	
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERT13	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 6,5000 %	3	ÚNICA	29/12/2023	16/02/2028	FORMULA ZERO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2722073	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 6,0000 %	123	ÚNICA	22/01/2024	22/01/2027	KALEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0908747	R$ 7.509.000,00	7509	IPCA + 13,7500 %	45	2	07/05/2021	12/05/2025	SEED III	Adimplente	Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24B2019632	R$ 39.767.000,00	39767	IPCA + 0,0001 %	128	1	27/02/2024	27/02/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137614	R$ 55.486.000,00	55486	IPCA + 8,4500 %	130	1	28/03/2024	20/07/2044	CREDITAS XXXII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137631	R$ 9.791.000,00	9791	8,45 %	130	2	28/03/2024	20/07/2044	CREDITAS XXXII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHI	24C2137939	R$ 1.000,00	1	IPCA +	130	3	28/03/2024	20/07/2044	CREDITAS XXXII	Adimplente	Alienação Fiduci

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	A SECURITIZADORA				10,4500 %								ária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D0770247	R$ 36.000.000,00	36000	IPCA + 10,5000 %	129	1	12/04/2024	15/03/2034	BLUE ASSET	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D0770386	R$ 84.000.000,00	84000	IPCA + 8,0000 %	129	2	08/04/2024	15/03/2034	BLUE ASSET	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3374657	R$ 29.985.000,00	29985	8,45 %	133	1	26/04/2024	22/08/2044	CREDITAS XXXIII	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3374658	R$ 5.291.000,00	5291	10,45 %	133	2	26/04/2024	22/08/2044	CREDITAS XXXIII	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3374660	R$ 1.000,00	1	10,45 %	133	3	26/04/2024	22/08/2044	CREDITAS XXXIII	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1296964	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 10,5000 %	132	ÚNICA	14/05/2024	16/05/2039	BLUE ASSET	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765539	R$ 17.744.000,00	17744	IPCA + 7,7500 %	134	1	24/05/2024	15/09/2043	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765607	R$ 12.420.000,00	12420	IPCA + 9,0000 %	134	2	24/05/2024	15/09/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765736	R$ 5.323.000,00	5323	IPCA + 11,5000 %	134	3	24/05/2024	15/09/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1814131	R$ 1.000,00	1	IPCA + 11,5000 %	134	4	24/05/2024	15/09/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587406	R$ 25.273.000,00	25273	IPCA + 8,3000 %	135	1	25/06/2024	17/10/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587407	R$ 5.361.000,00	5361	IPCA + 10,8500 %	135	2	25/06/2024	17/10/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587408	R$ 1.000,00	1	10,85 %	135	3	25/06/2024	16/10/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696526	R$ 17.146.000,00	17146	IPCA + 7,7500 %	134	5	27/06/2024	15/10/2043	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696528	R$ 12.002.000,00	12002	IPCA + 9,0000 %	134	6	27/06/2024	16/10/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696527	R$ 5.144.000,00	5144	IPCA + 11,5000 %	134	7	24/05/2024	15/09/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1403338	R$ 29.412.000,00	29412	IPCA + 8,0000 %	136	1	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aliena

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

												ção Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imove
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407587	R$ 14.706.000,00	14706	IPCA + 9,7500 %	136	2	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407584	R$ 5.882.000,00	5882	IPCA + 12,2500 %	136	3	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407622	R$ 2.941.000,00	2941	IPCA + 14,7500 %	136	4	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	l, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduci
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407778	R$ 5.883.000,00	5883	IPCA	136	5	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	ária

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1667218	R$ 37.515.000,00	37515	IPCA + 8,3000 %	135	4	24/07/2024	16/11/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	ária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24G1667911	R$ 7.957.000,00	7957	IPCA + 10,8500 %	135	5	24/07/2024	16/11/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1808081	R$ 26.134.000,00	26134	IPCA + 8,4500 %	140	1	28/08/2024	20/12/2044	CREDITAS XL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1808185	R$ 4.611.000,00	4611	IPCA + 10,4500 %	140	2	28/08/2024	20/12/2044	CREDITAS XL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZ	24F2837404	R$ 1.000,00	1	IPCA + 10,4500 %	140	3	28/08/2024	20/12/2044	CREDITAS XL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	ADORA											Seguro de Imovel Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H155497 1	R$ 25.556.000,00	25556	IPCA + 8,3000 %	135	6	23/08/2024	16/12/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H155497 4	R$ 5.420.000,00	5420	IPCA + 10,8500 %	135	7	23/08/2024	16/12/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1581820	R$ 29.147.000,00	29147	IPCA + 8,3000 %	135	8	20/09/2024	16/01/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1581821	R$ 6.182.000,00	6182	IPCA + 10,8500 %	135	9	23/08/2024	16/01/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780101	R$ 17.481.000,00	17481	IPCA + 9,0000 %	134	8	25/09/2024	15/01/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780476	R$ 7.492.000,00	7492	IPCA + 11,5000 %	134	9	25/09/2024	15/01/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	SECURITIZADORA											de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	24I1780782	R$ 24.975.000,00	24975	IPCA + 7,7500 %	134	10	27/09/2024	15/01/2044	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	24J2126159	R$ 31.038.000,00	31038	IPCA + 8,3000 %	135	10	16/10/2024	15/02/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	24J2128761	R$ 6.583.000,00	6583	IPCA + 10,8500 %	135	11	16/10/2024	15/02/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	24J2921730	R$ 17.610.000,00	17610	IPCA + 7,7500 %	134	11	25/10/2024	15/02/2044	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	24J2922844	R$ 12.327.000,00	12327	IPCA + 9,0000 %	134	12	25/10/2024	15/02/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHI	24J2921734	R$ 5.283	5283	IPCA +	134	13	25/10/2024	15/02/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduci

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	A SECURITIZADORA		.000,00		11,5000 %									ária de Imovel, Seguro
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	24K1630970	R$ 29.892.000,00	29892	IPCA + 8,3000 %	144	1		19/11/2024	15/03/2045	CREDITAS	Adimplente		Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	24K1630974	R$ 6.340.000,00	6340	IPCA + 8,3000 %	144	2		19/11/2024	15/03/2045	CREDITAS	Adimplente		Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	24K1631110	R$ 1.000,00	1	10,85 %	144	3		19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente		Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	4		19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente			Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	5		19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente			Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	6		19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente			Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	7	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Creditorios Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	8	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	9	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	10	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	11	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	12	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	13	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	14	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	15	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	16	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	17	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	18	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	19	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	19	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECUR	R$ 1.000,00	1	Não há	144	20	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direito

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	ITIZADORA										s Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	21	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	22	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	23	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	24	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	25	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	26	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	27	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	28	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	29	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	30	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435141	R$ 74.999.000,00	74999	IPCA + 7,7500 %	143	1	12/11/2024	22/08/2044	CREDITAS KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435142	R$ 52.500.000,00	52500	IPCA + 9,0000 %	143	2	12/11/2024	22/08/2046	CREDITAS KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435146	R$ 22.500.000,00	22500	IPCA + 11,5000 %	143	3	12/11/2024	22/08/2046	CREDITAS KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECU	24K2435831	R$ 1.000,00	1	IPCA + 11,5000 %	143	4	12/11/2024	22/08/2046	CREDITAS KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

	RITIZADORA											Imovel, Seguro Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2031346	R$ 60.000.000,00	60000	CDI + 2,0000 %	141	1	11/12/2024	18/07/2031	OPERACAO GRAND OSCAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2031347	R$ 40.000.000,00	40000	CDI	141	2	11/12/2024	18/07/2031	OPERACAO GRAND OSCAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512915	R$ 8.680,00	8680	CDI + 4,7500 %	61	4	13/12/2024	20/06/2028	TARJAB	Adimplente	Imovel, Fiança

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512919	R$ 9.220,00	9220	CDI + 4,7500 %	61	5	13/12/2024	20/06/2028	TARJA B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512921	R$ 17.360,00	17360	CDI + 4,7500 %	61	6	13/12/2024	20/06/2028	TARJA B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512922	R$ 17.360,00	17360	CDI + 4,7500 %	61	7	13/12/2024	20/06/2028	TARJA B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512923	R$ 18.840,00	18840	CDI + 4,7500 %	61	8	13/12/2024	20/06/2028	TARJA B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aliena

Docusign Envelope ID: 3157542A-34D7-4AFC-9E36-96029DD242B9

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512924	R$ 18.840,00	18840	CDI + 4,7500 %	61	9	13/12/2024	20/06/2028	TARJAB	Adimplente	ção Fiduciária de Imovel, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2827437	R$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 9,0000 %	142	1	27/12/2024	20/12/2039	BLUE ASSET	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2827548	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 10,0000 %	142	2	27/12/2024	20/12/2039	BLUE ASSET	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 148ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM ATÉ 02 (DUAS) SÉRIES, DA

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Securitizadora – Código CVM nº680

CNPJ n.º 25.005.683/0001-09

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, São Paulo, SP

LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ n.º 08.312.229/0001-73

Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, São Paulo, SP

celebrado com a

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 02 (DUAS) SÉRIES, DA 148ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

I. como securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. como agente fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma dos seus documentos constitutivos ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

RESOLVEM celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Aditamento"), nos termos da Resolução CVM 160, da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118, das demais disposições legais e regulamentares pertinentes e das cláusulas abaixo redigidas.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial") sob o NIRE 35.300.334.345 ("Devedora") emitiu debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 02 (duas) séries, para colocação privada ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas) Séries,*

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado em 21 de janeiro de 2025, entre a Devedora, a Securitizadora, conforme aditado pelo *“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.”*, nesta data (“Escritura de Emissão”);

(B) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão dos Créditos Imobiliários, em até 2 (duas) séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Emissora (“CRI”), aos quais os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures foram vinculadas como lastro, na forma prevista no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários,* em até 02 (duas) Séries*, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 21 de janeiro de 2025, conforme aditado pelo presente Aditamento (“Operação de Securitização” ou “Oferta” e “Termo de Securitização”, respectivamente), de modo que os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures foram vinculados exclusivamente ao patrimônio separado dos CRI;

(C) no âmbito da Operação de Securitização foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, com recebimento de reservas dos Investidores, por meio do qual o Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização) verificou a demanda do mercado pelos CRI, no qual foi definido (i) a quantidade de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada série; (ii) a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de séries das Debêntures; e (iii) o exercício total da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), conforme previsto no Contrato de Distribuição (“Procedimento de Bookbuilding”);

(D) até a presente data, os CRI ainda não foram subscritos nem integralizados, de forma que não há Titulares dos CRI objeto da Emissão, inexistindo, portanto, a necessidade de aprovação adicional da Emissora, da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial para aprovar o quanto disposto neste Aditamento (conforme definido abaixo); e

(E) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para, dentre outros: **(i)** alterar determinados termos definidos; e **(ii)** refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins deste Aditamento, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

2. DOS REQUISITOS

2.1. O presente Aditamento deverá ser registrado na B3 para fins de instituição do Regime Fiduciário de que trata o artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

2.2. Este Aditamento será custodiado e guardado pela Instituição Custodiante, nos termos da Cláusula 3.7 do Termo de Securitização.

2.2.1. Este Aditamento, e seus respectivos anexos, deverão ser enviados ao Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via assinada deste Aditamento.

3. ALTERAÇÕES

3.1. As Partes resolvem alterar o título do Termo de Securitização, que passa a vigorar com a seguinte redação: *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 02 (duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.".*

3.2. Considerando (a) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; (b) a necessidade de refletir no Termo de Securitização tal resultado; e (c) alguns outros ajustes para consistência, as Partes acordam em (i) alterar a redação de certos termos definidos na Cláusula 1 do Termo de Securitização; (ii) incluir o item (iii) na Cláusula 4.2 do Termo de Securitização; e (iii) incluindo, mas não se limitando a, alterar as Cláusulas: 3.5, 3.12, 4.1, itens (ii), (iii), (iv), (v), (vi) e (xii), 4.2, 7.1.2, 7.2.2 e 7.3.2 do Termo de Securitização, que irão vigorar com as seguintes redações que lhe são atribuídas abaixo:

> *"**1. DEFINIÇÕES***
>
> *[...]*
>
> *3.5 Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foi vinculado a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representado integralmente pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, devidamente identificado no Anexo II a este Termo.*
>
> *[...]*
>
> *3.12. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos, por meio do qual a Emissora instituirá o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.*
>
> *[...]*
>
> *4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, possuem as seguintes características:*

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(ii) Número de Séries: Os CRI serão emitidos em 02 (duas) séries, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido) e observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo);

(iii) Quantidade de CRI: Serão emitidos, 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI, sendo (a) 194.023 (cento e noventa e quatro mil e vinte e três) CRI da Primeira Série; e (b) 180.977 (cento e oitenta mil e novecentos e setenta e sete) CRI da Segunda Série, na Data de Emissão dos CRI, observada o exercício total da Opção de Lote Adicional. A quantidade de CRI alocada como CRI da Primeira Série ou como CRI da Segunda Série e a quantidade final de séries foi definida no Procedimento de Bookbuilding (conforme abaixo definido), observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorreu de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. O presente Termo de Securitização foi objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding, sem a necessidade de aprovação adicional da Emissora, da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitidos em cada uma das séries foi deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Operação de Securitização, observada o exercício total da Opção de Lote Adicional ("Sistema de Vasos Comunicantes");

(iv) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo (a) R$ 194.023.000,00 (cento e noventa e quatro milhões e vinte e três mil reais) correspondestes aos CRI da Primeira Série; e (b) R$ 180.977.000,00 (cento e oitenta milhões e novecentos e setenta e sete mil reais) correspondestes aos CRI da Segunda Série, na Data de Emissão dos CRI, observado que este valor foi acrescido em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto no item (v) abaixo, sendo certo que a definição da quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries foi definida no Procedimento de Bookbuilding;

(v) Lote Adicional: Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, a quantidade de CRI inicialmente ofertada foi acrescida em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 75.000 (setenta e cinco mil) CRI adicionais, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, que somente podendo ser emitidos pela Securitizadora em comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding("Opção de Lote Adicional");

(vi) Procedimento de Bookbuilding: Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas organizado pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, com a finalidade de definir: (i) a quantidade de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada série; (ii) a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de séries das Debêntures; e (iii) a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

de Lote Adicional (conforme abaixo definido), conforme previsto no Contrato de Distribuição ("Procedimento de Bookbuilding"). O presente Termo de Securitização foi objeto de aditamento a fim de prever o resultado do Procedimento de Bookbuilding, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora;

(xii) Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado, em todos os casos, dos CRI da Primeira Série decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de agosto de 2025 e as demais datas de incorporação e/ou pagamento da Remuneração, previstas no Anexo I deste Termo;

[...]

4.2 Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados:

[...]

> *(iii) os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais e Qualificados, a qualquer momento; e (b) ao público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160.*

[...]

*7.1.2. A Devedora, por meio de comunicado individual, deverá comunicar **(a)** à B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório; e **(b)** à Securitizados com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Obrigatório ("Comunicação de Resgate Antecipado" e "Data do Resgate Antecipado", respectivamente).*

*7.2.2. A Securitizadora realizará a Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série por meio de comunicação enviada **(a)** à B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para realização do resgate antecipado; e **(b)** aos Titulares dos CRI da respectiva série, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a(s) série(s) a que se refere; (b) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (c) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI da respectiva série a serem resgatadas, que deverá ser um Dia Útil; (d) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento dos CRI em adesão à Oferta de Resgate Antecipado, e que deverá ocorrer no prazo de, no*

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

mínimo, 40 (quarenta) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; (e) a referência expressa de que a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação da totalidade dos titulares de CRI da respectiva série e que não será admitido que a Oferta de Resgate Antecipado seja parcial em relação aos CRI da mesma série; e (f) as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI da respectiva série e a operacionalização do resgate antecipado facultativo dos CRI.

7.3.2. A Devedora, por meio de comunicado individual, deverá comunicar ***(a)*** *à B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória; e* ***(b)*** *à Securitizados com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) dias de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória ("Comunicação da Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Data da Amortização Extraordinária Obrigatória", respectivamente)."*

3.3. Em razão das disposições acima, as Partes resolvem também alterar os Anexo I, Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo V, Anexo VI, Anexo VII e Anexo VIII do Termo de Securitização que passam a vigorar conforme disposto no **Anexo A** do presente Aditamento.

4. RATIFICAÇÃO

4.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito na forma originalmente avençada. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam as declarações prestadas no Termo de Securitização.

4.2. Permanecem inalteradas e ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização ora aditado que não tenham sido objeto de alteração específica neste Segundo Aditamento, sendo transcrito no **Anexo A**, a versão consolidada do Termo de Securitização, refletindo também as alterações objeto do presente instrumento.

5. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Os direitos da Emissora e do Agente Fiduciário previstos neste Aditamento e no Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização.

5.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade da Emissora e do Agente Fiduciário.

5.3. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

5.4. Caso quaisquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

5.5. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário a respeito da Oferta.

5.6. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos.

5.7. Exceto se de outra forma definidos neste Segundo Aditamento, os termos aqui utilizados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão os mesmos significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

6. LEI APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

6.1. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao presente Aditamento, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, mesmo após o término ou a extinção deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que este Aditamento e/ou o Termo de Securitização, no todo ou em parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

6.2. A Emissora e o Agente Fiduciário comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada ao presente Aditamento, bem como aos demais Documentos da Operação.

6.3. A constituição, a validade e interpretação deste Aditamento, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste Aditamento. Fica expressamente proibida e renunciada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

6.4. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

6.5. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento e seus eventuais aditamentos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

6.5.1. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam o presente instrumento digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil. Nos termos do artigo 63 do Código de Processo Civil, a eleição do foro aqui prevista é justificada por ser o domicílio de ao menos uma das Partes à época da celebração deste Termo de Securitização.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2025.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(restante desta página intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A."

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA



_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.





_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ANEXO A
CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 148ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO, EM 02 (DUAS) SÉRIES, DA

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Companhia Securitizadora – Código CVM nº680
CNPJ n.º 25.005.683/0001-09
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, São Paulo, SP

LASTREADOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO DEVIDO PELA

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ n.º 08.312.229/0001-73
Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, São Paulo, SP

celebrado com a

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 02 (DUAS) SÉRIES, DA 148ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

III. como securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria “S2”, sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

IV. como agente fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma dos seus documentos constitutivos (“Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 02 (duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A."* ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definidos), para distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e, ainda, nos termos da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"), da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), das demais disposições legais e regulamentares pertinentes e das cláusulas abaixo ("Oferta").

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ÍNDICE

1. Definições 4
2. Sumário da Estrutura da Emissão 17
3. Objeto e Créditos Imobiliários 17
4. Características dos CRI 20
5. Forma de Distribuição dos CRI 35
6. Vencimento Antecipado 39
7. Resgate Antecipado Obrigatório e Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI 46
8. Regime Fiduciário 51
9. Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado 55
10. Despesas 58
11. Riscos 68
12. Declarações e Obrigações Da Emissora 68
13. Agente Fiduciário 83
14. Assembleia Especial de Titulares de CRI 92
15. Tratamento Tributário Aplicável Aos Investidores 100
16. Publicidade 103
17. Registro deste Termo de Securitização 104
18. Comunicações 104
19. Disposições Gerais 105
20. Legislação Aplicável e Foro 107
Anexo I – Tabela de Pagamento da Remuneração 108
Anexo II – Identificação dos Créditos Imobiliários 108
Anexo III – Declaração da Emissora 119
Anexo IV – Declaração do Agente Fiduciário 130
Anexo V – Declaração de Custódia 131
Anexo VI – Descrição dos Empreendimentos Destinação e da Destinação dos Recursos 133
Anexo VII – Tabela de Despesas 139
Anexo VIII – Modelo de Relatório de Verificação 145
Anexo IX – Emissões do Agente Fiduciário 147

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

1. DEFINIÇÕES

Definições: Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas neste Termo.

"Agente Fiduciário": tem o significado previsto no preâmbulo;

"AGE da Securitizadora": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"Amortização Extraordinária Obrigatória": Tem o significado na Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.

"Amortização Programada": significa a amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, nos termos da Cláusula 4.1, item (xii), do presente Termo de Securitização.

"Amortização": significa, conjunta e indistintamente, Amortização Programada e Amortização Extraordinária Obrigatória.

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": significam os investimentos em aplicações de renda fixa com liquidez diária nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora deverão ser aplicados, pela Emissora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis, tais como (i) títulos públicos federais, (ii) certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Autorizadas; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nos incisos (i) e (ii) acima contratadas com Instituições Autorizadas; ou (iv) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, inclusive administrados e/ou geridos por empresas do grupo econômico da Emissora, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil.

"Assembleia Especial": significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa a **BDO RCS**

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

AUDITORES INDEPENDENTES, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, CEP 01050-030, inscrita no CNPJ sob o nº 54.276.936/0001-79, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela auditoria das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substitui-la;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Agente Liquidante": significa a VERT DISTRITUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 48.967.968/0001-18, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente Liquidante na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI;

"CBS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"CCI": significam as cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitidas pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 14.430 e da Lei 10.931, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários;

"CETIP21": CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Código ANBIMA": significa o "*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

"Código Civil": significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

"COFINS": significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;

"Condições Precedentes": significam as condições precedentes previstas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição;

"Contador do Patrimônio Separado": significa a **M. TENDOLINI CONSULTORIA CONTÁBIL LTDA**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de SP, na Rua Arandu, 57, Conjunto 42, Brooklin Paulista, CEP 04562-030, inscrita no CNPJ sob o nº 06.987.615/0001-30, contratada pela Emissora para realizar a contabilidade das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, ou o prestador que vier a substitui-la.

"Conta Centralizadora": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 6785-7, mantida na agência n.º 3396 do Banco Bradesco S.A. (237), que integra o Patrimônio Separado dos CRI;

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 02 (duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A*", celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Devedora, a Emissora e o Coordenador Líder, conforme aditado;

"Controle", "Controladora" e "Controlada": têm o significado previsto no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, respectivamente;

"Coordenador Líder": significa o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59;

"Créditos Imobiliários": significam os créditos imobiliários oriundos das Debêntures, bem como de todos e quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Devedora em virtude das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como Encargos Moratórios, multas, eventuais indenizações e outras penalidades e/ou direito de regresso, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos legais e contratuais previstos na Escritura de Emissão;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

"Créditos do Patrimônio Separado": significam, em conjunto, (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta Centralizadora;

"CRI em Circulação": significam todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI mantidos em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quórum, excluídos os CRI pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Devedora; (ii) à Emissora; (iii) a qualquer Controladora e/ou a qualquer Controlada da Devedora e da Emissora, conforme aplicável; ou (v) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau da Devedora ou da Emissora;

"CRI": significam, em conjunto, os CRI da Primeira Série e os CRI da Segunda Série;

"CRI da Primeira Série" ou "CRI da 1ª Série": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em 02 (duas) Séries, da Emissora, objeto da presente Emissão;

"CRI da Segunda Série" ou "CRI da 2ª Série": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em 02 (duas) Séries, da Emissora, objeto da presente Emissão;

"Cronograma Indicativo ": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.4 abaixo;

"CSLL": significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

"CVM": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Data de Emissão das Debêntures": significa o dia 12 de fevereiro de 2025;

"Data de Emissão dos CRI": significa a data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 12 de fevereiro de 2025;

"Data de Integralização dos CRI": significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI pelos Investidores;

"Data de Vencimento das Debêntures": significa a data de vencimento das Debêntures qual seja, o dia 12 de fevereiro de 2029;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

"Data de Vencimento dos CRI": significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, o dia 16 de fevereiro de 2029;

"Debêntures": significa as 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil), debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 02 (duas) séries, para colocação privada da Devedora, objeto da Escritura de Emissão, que perfazem o valor de R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), observado que a quantidade de Debêntures e, respectivamente, o valor da emissão, poderiam ter sido, mas não foram, diminuídos em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional.

"Decreto 11.129": significa o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

"Decreto 6.306": significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Despesas Extraordinárias": significam as despesas extraordinárias, decorrentes da emissão dos CRI, previstas no presente Termo de Securitização, de forma exemplificativa, uma vez que não são de conhecimento das Partes na Data de Emissão dos CRI, e que serão pagas com os recursos disponíveis no Fundo de Despesas.

"Despesas *Flat*": significam as despesas flat, quais sejam, aquelas já incorridas ou devidas na Data da Primeira Integralização, previstas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, que serão pagas com os recursos da integralização dos CRI;

"Despesas Recorrentes": significa todas as despesas recorrentes, conforme previstas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, ordinárias ou extraordinárias;

"Despesas": significam as Despesas Flat, as Despesas Extraordinárias e as Despesas Recorrentes, quando referidas em conjunto;

"Destinação dos Recursos": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.2 abaixo;

"Devedora": significa a **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345;

"Dia Útil": significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.8 abaixo;

"Documentos da Operação": significam os seguintes documentos em conjunto: (i) a Escritura de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização, (iv) o Contrato de Distribuição, (v) a Lâmina da Oferta (conforme definida nos prospectos); (vi) os prospectos preliminar e definitivo da Oferta, e (vii) os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima e à Emissão;

"EC 132/23": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"Efeito Adverso Relevante": significa a ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação reputacional da Devedora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora e que impacte a capacidade da Devedora de cumprir pontualmente qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão.

"Emissão": significa a 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em 02 (duas) séries, da Emissora;

"Emissora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Empreendimentos Destinação": significam os empreendimentos imobiliários indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 4.4 abaixo;

"Escritura de Emissão": significa o *"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ*

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

TEC Empreendimentos e Participações S.A.", celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Devedora e Securitizadora, conforme aditado;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado;

"Escriturador": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": têm o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Automático": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático": têm o significado previsto na Cláusula 6.1.2 abaixo;

"Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"IBS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"IGP-M": significa o Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"Imóveis": significam os imóveis indicados no Anexo VI deste Termo de Securitização;

"Instituições Autorizadas": significam Banco Bradesco S.A, o Banco do Brasil S.A., o Itaú Unibanco S.A. ou o Banco Santander (Brasil) S.A., bem como qualquer empresa do grupo econômico da Emissora que atue ou venha a atuar na administração e/ou gestão de fundos de investimento considerados Aplicações Financeiras Permitidas.

"Instituição Custodiante": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

"Instituições Participantes da Oferta": significam, em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais;

"Instrução Normativa RFB 1.585": significa a Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Investidor(es)" ou "Público Alvo" ou "Investidores Qualificados": significam os investidores qualificados, conforme definidos, nos artigos 11 a 13 da Resolução CVM 30;

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

"IS": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"ISS": significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JTF": tem o significado previsto na Cláusula 15.14 abaixo;

"Legislação Anticorrupção": significa, em conjunto, qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo (sem limitação) as Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto nº 11.129, o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis ;

"Legislação Socioambiental": significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à medicina do trabalho e ao meio ambiente, incluindo, mas não se limitando, (1) a Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e, (2) legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho, e (3) as ordens

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

exequíveis emanadas de autoridades competentes;

"Lei 10.931": significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.033": significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

"Lei 11.101": significa a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

"Lei 12.846": significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

"Lei 14.430": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Lei 14.754": significa a Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme em vigor;

"Lei 7.492": significa a Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor;

"Lei 7.689": significa a Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, conforme em vigor;

"Lei 8.981": significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

"Lei 9.613": significa a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

"MDA": significa o Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

"Meios de Divulgação": significam, em conjunto, a página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) das Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável; (iii) da B3; e (iv) da CVM;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA e o Regras e

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Procedimentos ANBIMA;

"Oferta a Mercado ": tem o significado previsto na Cláusula 5.3 abaixo;

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 7.2, abaixo;

"Oferta": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Opção de Lote Adicional": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, item (v);

"Parte": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Participantes Especiais": significam as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas em comum acordo pelo Coordenador Líder, e contratadas através da celebração dos Termos de Adesão, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens;

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representado integralmente pela CCI, pelo Fundo de Despesas e pela Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

"Período de Capitalização": significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série, inclusive, e termina na primeira data de pagamento da Remuneração, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI;

"Pessoa Vinculada": significam os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, Controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, Controladas ,direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, Controladoras ou participem do Controle societário do Coordenador Líder; (e) Controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (a) a (d) acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

"PIS": significa a Contribuição ao Programa de Integração Social;

"Plano de Distribuição": tem o significado previsto na Cláusula 5.2 abaixo;

"PLP 68/24": tem o significado previsto na Cláusula 15.13 abaixo;

"Prazo de Adesão": tem o significado previsto na Cláusula 7.2, (iii), abaixo;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Prospectos": significam os prospectos preliminar e/ou definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente, exceto se expressamente indicado o caráter preliminar ou definitivo do documento;

"Reestruturação": significa a alteração de condições relacionadas a (i) condições essenciais dos CRI, tais como: Datas de Pagamento, Remuneração, Data de Vencimento dos CRI, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência, *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais; (iii) garantias; e (iv) resgate antecipado dos CRI;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa o "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

"Relatório de Verificação": tem o significado previsto na Cláusula 4.12.8 abaixo;

"Remuneração": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;

"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 7.1. deste Termo de Securitização;

"Resolução CMN 5.118": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Resolução CVM 160": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Resolução CVM 166": tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução da CVM n° 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

"Resolução CVM 60": tem o significado previsto no preâmbulo;

"RFB": significa a Receita Federal do Brasil;

"Securitizadora": tem o significado previsto no preâmbulo;

"Sistema de Vasos Comunicantes": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (iii), abaixo;

"Taxa DI": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (viii), abaixo;

"Taxa SELIC ": tem o significado previsto na Cláusula 4.1, (ix), abaixo;

"Termo de Adesão": significa o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição celebrado entre cada Participante Especial e o Coordenador Líder;

"Termo" ou "Termo de Securitização": tem o significado previsto no preâmbulo;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

"Titulares de CRI": significam os Investidores que vierem a subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta;

"Valor do Total das Debêntures": tem o significado previsto na cláusula 3.2.1 da Escritura de Emissão;

"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 10.8 abaixo;

"Valor Nominal Unitário": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R$1.000,00 (mil reais); e

"Valor Total da Emissão": significa o valor nominal da totalidade dos CRI a serem emitidos, que corresponderá, a R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo (a) R$ 194.023.000,00 (cento e noventa e quatro milhões e vinte e três mil reais) correspondestes aos CRI da Primeira Série; e (b) R$ 180.977.000,00 (cento e oitenta milhões e novecentos e setenta e sete mil reais) correspondestes aos CRI da Segunda Série, na Data de Emissão dos CRI, que foi acrescido em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto na Cláusula 4.1, item (v), deste Termo de Securitização, sendo certo que a quantidade a ser alocada como CRI da Primeira Série e CRI da Segunda Série foi definida conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido).

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

2. SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, originado nas Debêntures e representado integralmente pela CCI.

2.2. Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A., acima qualificada.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão.

2.4. A Emissora realizará o desembolso das Debêntures à Devedora pelo Valor Total das Debêntures, na Data de Desembolso das Debêntures, desde que verificado o cumprimento das condições previstas na Escritura de Emissão, sendo que a Emissora somente será obrigada a desembolsar o Valor Total das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor Total das Debêntures.

3. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula 4 abaixo.

3.2. Autorização: Os documentos necessários à Emissão e à Oferta foram devidamente aprovados de acordo com as deliberações tomadas acionistas da Securitizadora, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada no dia 08 de novembro de 2022, a qual foi registrada perante a JUCESP, em 21 de novembro de 2022, sob o nº 661.336/22-0 e publicada no jornal “Diário Comercial” na edição de 28 de novembro de 2022, na qual foram outorgados à diretoria da Emissora poderes para autorizar emissões de certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e/ou de quaisquer outros valores mobiliários que venham a ter a instituição do regime fiduciário com a consequente criação do patrimônio separado, ficando dispensada qualquer aprovação societária específica, sendo suficiente a assinatura dos diretores da Emissora nos documentos da Emissão e da Oferta ("AGE da Securitizadora").

3.3. A realização da emissão das Debêntures, da Oferta e a celebração dos Documentos da Operação de que a Devedora seja parte, foi autorizada com base

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 21 de janeiro de 2025, cuja ata será registrada na junta comercial competente nos termos previstos na Escritura de Emissão.

3.4. Registro dos CRI e da Oferta: Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, e, portanto, a Oferta será registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático, sem análise prévia da CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de distribuição de título de securitização emitido por companhia securitizadora, sendo a Devedora a única devedora dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão.

3.4.1. A Oferta será registrada perante a ANBIMA nos termos do Código ANBIMA, e dos artigos 15 e 19 do Regras e Procedimentos ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias corridos contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

3.4.2. Em decorrência do estabelecido no Contrato de Distribuição, a Devedora declarou seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora poderá fazer exigências relacionadas à Emissão, inclusive relacionadas ao atendimento dos requisitos previstos na Resolução CMN 5.118, hipótese em que a Devedora se comprometeu, no âmbito do Contrato de Distribuição e das Debêntures a (a) colaborar com o Coordenador Líder para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela entidade reguladora ou autorreguladora e (b) disponibilizar tempestivamente os documentos comprobatórios necessários à confirmação da adequação da Emissão e da Devedora aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis aos CRI, à Emissão e à Oferta, inclusive aqueles constantes da Resolução CMN 5.118.

3.4.3. Adicionalmente, a Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão, em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, que os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.5. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, foi vinculado a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representado integralmente pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, devidamente identificado no

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Anexo II a este Termo.

3.5.1. Considerando o disposto na Cláusula 3.6 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrente das Debêntures e pela emissão da CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, que lastreia os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreia os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

3.6. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representado integralmente pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: (i) o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de pagamento quanto aos valores a serem pagos em decorrência das Debêntures; e (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representado integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

3.7. Uma via original da Escritura de Emissão de CCI deverá ser custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, prevista no modelo do Anexo V deste Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) verificar os requisitos formais da CCI; (ii) fazer a custódia de uma via original (em PDF) da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciar para que o registro da CCI seja atualizado, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Com a instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, o Patrimônio Separado por eles constituído será destinado exclusivamente à liquidação dos CRI. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos aos Titulares de CRI. A administração dos Créditos Imobiliários, inclusive no que diz respeito ao recebimento dos pagamentos deles decorrentes, será realizada pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.7 acima.

3.9. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda dos documentos comprobatórios, dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão, sendo certo que poderá contratar os serviços de depositário para tais documentos, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

3.10. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo de

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Securitização, a Securitizadora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente (formato .pdf) do aditamento para fins de custódia.

3.11. Conforme previsto na Escritura de Emissão, a Securitizadora e a Instituição Custodiante poderão solicitar à Devedora quaisquer documentos comprobatórios adicionais dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

3.12. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos, por meio do qual a Emissora instituirá o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

3.12.1. Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, a Emissora assinará declaração elaborada nos moldes do Anexo III a este Termo de Securitização acerca da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. Adicionalmente, será formalizada a declaração a ser emitida pela Emissora atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Prospectos e no presente Termo de Securitização.

3.13. O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

3.14. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

4. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, possuem as seguintes características:

(i) *Número da Emissão*: A presente Emissão será a 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão da Emissora;

(ii) *Número de Séries*: Os CRI serão emitidos em 02 (duas) séries, conforme

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

definido no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) e observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo);

(iii) *Quantidade de CRI*: Serão emitidos, 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI, sendo (a) 194.023 (cento e noventa e quatro mil e vinte e três) CRI da Primeira Série; e (b) 180.977 (cento e oitenta mil e novecentos e setenta e sete) CRI da Segunda Série, na Data de Emissão dos CRI, observada o exercício total da Opção de Lote Adicional. A quantidade de CRI alocada como CRI da Primeira Série ou como CRI da Segunda Série e a quantidade final de séries foi definida no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorreu de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes. O presente Termo de Securitização foi objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de aprovação adicional da Emissora, da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitidos em cada uma das séries foi deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitidas corresponde à quantidade total de CRI objeto da Operação de Securitização, observada o exercício total da Opção de Lote Adicional ("Sistema de Vasos Comunicantes");

(iv) *Valor Total da Emissão*: O Valor Total da Emissão será de R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo (a) R$ 194.023.000,00 (cento e noventa e quatro milhões e vinte e três mil reais) correspondestes aos CRI da Primeira Série; e (b) R$ 180.977.000,00 (cento e oitenta milhões e novecentos e setenta e sete mil reais) correspondestes aos CRI da Segunda Série, na Data de Emissão dos CRI, observado que este valor foi acrescido em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto no item (v) abaixo, sendo certo que a definição da quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries foi definida no Procedimento de *Bookbuilding*;

(v) *Lote Adicional*: Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, a quantidade de CRI inicialmente ofertada foi acrescida em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 75.000 (setenta e cinco mil) CRI adicionais, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, que somente podendo ser emitidos pela Securitizadora em comum acordo com o Coordenador Líder e a Devedora conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* ("Opção de Lote Adicional");

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(vi) *Procedimento de Bookbuilding*: Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas organizado pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, inexistindo valores máximos ou mínimos, com a finalidade de definir: (i) a quantidade de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada série; (ii) a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de séries das Debêntures; e (iii) a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), conforme previsto no Contrato de Distribuição ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O presente Termo de Securitização foi objeto de aditamento a fim de prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora;

(vii) *Valor Nominal Unitário*: R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(viii) *Atualização Monetária*: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

(ix) *Juros Remuneratórios:* Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI de cada uma das séries ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração"), de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 abaixo.

(x) *Preço de Integralização*. O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização ("Preço de Integralização"), observado o disposto no item (xx) abaixo. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data ("Data de Integralização dos CRI"), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI em data posterior à primeira Data de Integralização dos CRI, sendo que, em tal caso, o Preço de Integralização dos CRI será o Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

primeira Data de Integralização dos CRI até a respectiva data de integralização dos CRI. O Preço de Integralização poderá ser acrescido de ágio ou deságio, conforme definido de comum acordo entre o Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI, se for o caso, utilizando-se até 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI, em cada Data de Integralização dos CRI, observado o disposto no Contrato de Distribuição. O ágio ou o deságio, conforme o caso, será aplicado em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"); **(d)** alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA;

(xi) *Subscrição e Integralização dos CRI*. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, na Data de Integralização dos CRI, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos da respectiva intenção de investimento; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Securitizadora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização dos CRI, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente, sendo em tal caso devida à Remuneração dos CRI relativa a esse Dia Útil de atraso, calculada de forma *pro rata temporis*;

(xii) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado, em todos os casos, dos CRI da Primeira Série decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de agosto de 2025 e as demais datas de incorporação e/ou pagamento da Remuneração, previstas no Anexo I

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

deste Termo;

(xiii) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado, em todos os casos, dos CRI da Segunda Série decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga em parcela única, na Data de Vencimento dos CRI;

(xiv) *Periodicidade de Pagamento de Amortização*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado , Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI;

(xv) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: B3;

(xvi) *Data de Emissão*: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI será 12 de fevereiro de 2025;

(xvii) *Local de Emissão*: Cidade e Estado de São Paulo;

(xviii) *Prazo e Data de Vencimento*: Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado , Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os CRI têm prazo de vencimento de 1.465 (mil, quatrocentos e sessenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de fevereiro de 2029 ("Data de Vencimento dos CRI");

(xix) *Garantia flutuante*: Não há;

(xx) *Garantias*: Não há;

(xxi) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;

(xxii) *Regime Fiduciário.* Nos termos da Lei 14.430, foi instituído o Regime Fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430;

(xxiii) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: Os Imóveis listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxiv) *Os Empreendimentos Destinação objeto do crédito têm "habite-se"*: Informação constante da tabela 1 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxv) *Os Empreendimentos Destinação estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor*: Informação constante da tabela 1 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxvi) *Código ISIN*:

(a) CRI da Primeira Série: BRVERTCRIB27; e
(b) CRI da Segunda Série: BRVERTCRIB35.

(xxvii) *Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos*: Não há, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos Titulares de CRI;

(xxviii) *Classificação ANBIMA dos CRI*: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) categoria: "Híbrido", nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (ii) concentração: "concentrado", uma vez que os Créditos Imobiliários é devido 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, (iii) tipo de segmento: "outros", nos termos do artigo 4º, inciso III, item "i", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) tipo de contrato com lastro: "Valores Mobiliários Representativos de Dívida", nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações**;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(xxix) *Duration dos CRI*: Aproximadamente 3,18 (três inteiros e dezoito centésimos) anos, calculado em 16 de janeiro de 2025;

(xxx) *Número de Ordem*: O Presente Termo representa a emissão de número de ordem 148 (cento e quarenta e oito) da Emissora;

(xxxi) *Revolvência*: Não aplicável;

(xxxii) *Direito ao Recebimento*. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os Titulares de CRI nos termos desse Termo de Securitização aqueles que sejam Titulares de CRI ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; e

(xxxiii) *Vantagens e Restrições dos CRI*: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI, sendo certo que a cada CRI em Circulação caberá um voto nas deliberações da Assembleia Especial.

4.2. Depósito para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados:

(i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3;

(ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

(iii) os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais e Qualificados, a qualquer momento; e (b) ao público investidor em geral, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso II do artigo 86 da Resolução CVM 160.

4.2.1. Nos termos da regulamentação vigente, os CRI poderão ser negociados livremente nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados (conforme abaixo definido).

4.3. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Sua titularidade será comprovada pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

4.4. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, serão acrescidos da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial a (i) multa moratória de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

4.5. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas e nas demais hipóteses previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.6. Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

(i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese, significando o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI constituído pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, ou seja, à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Prospecto; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.7. Cálculo da Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI de cada uma das séries incidirão juros remuneratórios correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada da Taxa DI. A Remuneração dos CRI da respectiva série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), caso aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VN_e \times (Fator\ DI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da remuneração de cada um dos CRI da respectiva série, devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da respectiva série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = o Valor Nominal Unitário de emissão dos CRI da respectiva série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorDI = produtório da Taxa DI, com uso de percentual aplicado, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_k\ x\ \frac{p}{100}\right)$$

onde:

n = número total de Taxa DI, consideradas para cálculo da Remuneração dos CRI da respectiva série;

k = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n; e

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = (\frac{DI_k}{100} + 1)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

Dik = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3.

K = número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

Observações:

$$(1 + TDI_k\ x\ \frac{p}{100})$$

(a) O fator resultante da expressão é considerada com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

$$(1 + TDI_k\ x\ \frac{p}{100})$$

(b) Efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo; e

(a) Para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 7 (sete), considerando que os dias decorridos entre o dia 7 (sete) e 10 (dez) são todos Dias Úteis.

4.7.1. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures e/ou aos CRI, previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDIk" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Devedor, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

4.7.2. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e/ou aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures e/ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia especial de titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures e/ou aos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures na Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e a Devedora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

4.7.3. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia especial de titulares de CRI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão.

4.7.4. Caso, na assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures , e consequente de Remuneração dos CRI, entre a Emissora, a Devedora e os titulares dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.8. Local e Método de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, mediante aviso prévio ao respectivo Titular de CRI, o respectivo pagamento à disposição do Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.9.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento dos CRI.

4.9.2. A prorrogação prevista no subitem acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.10. Prioridade de Pagamentos: Os pagamentos devidos em relação aos CRI deverão

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

obedecer à seguinte ordem de prioridade, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

(i) Despesas do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 10 abaixo;

(ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;

(iii) Encargos Moratórios;

(iv) Remuneração vencida e não paga, se aplicável;

(v) Remuneração; e

(vi) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.11. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representado pela CCI, o Fundo de Despesas e a Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 8 abaixo.

4.12. Destinação dos Recursos:

4.12.1. *Destinação de Recursos pela Emissora.* Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora para a subscrição e integralização das Debêntures.

4.12.2. *Destinação de Recursos pela Devedora.* Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão da Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo VI ao presente Termo de Securitização ("Empreendimentos Destinação" e "Destinação de Recursos", respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI (correspondente à Data de Vencimento) ("Destinação dos Recursos").

4.12.3. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas na tabela 2 do Anexo VI deste Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 2 do Anexo VI,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

4.12.4. O Anexo VI deste Termo de Securitização contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora ao conjunto de Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar a Escritura ou este Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

4.12.5. É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Securitizadora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

4.12.6. A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada pelos Titulares de CRI, conforme aprovado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

4.12.7. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.12. O Agente Fiduciário compromete-se a envidar seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada acima e na forma do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

4.12.8. A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 14 de agosto de 2025, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do Anexo VIII deste Termo de Securitização devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos na Escritura e neste Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto neste Termo de Securitização.

4.12.9. Uma vez atingido o valor da destinação do Valor Total das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário, exclusivamente nos termos da Cláusula 4.12.8 acima e observados os critérios constantes do Relatório de Verificação, a Devedora e o Agente Fiduciário ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.12.8 acima, exceto se em razão de determinação de autoridades ou atendimento a normas for necessária qualquer comprovação adicional. Sempre que solicitado por qualquer autoridade ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento às normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim determinado por autoridade competente.

4.12.10. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base, exclusivamente, nos mesmos, o cumprimento das obrigações de

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

4.12.11. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos ao valor principal das Debêntures.

4.12.12. Para os fins deste Termo, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios.

4.12.13. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis 05 (R1), recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.12.14. Para fins de atendimento ao Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, a tabela 5 do Anexo VI deste Termo de Securitização demonstra a capacidade da Devedora em destinar aos Empreendimentos Destinação todo o montante de recursos que será obtido com a emissão das Debêntures, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tal, o montante de recursos até o momento despendido, bem como a destinação de recursos já programada em função de outros CRI já emitidos.

4.13. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

4.14. Classificação de Risco: Não será contratada agência de risco para atribuição de rating à Devedora nem às Debêntures.

5. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. *Regime de Colocação*. Nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o regime de garantia firme de colocação, para o Valor Total da Emissão ("Garantia Firme"), sem considerar os

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI objeto de exercício da Opção de Lote Adicional, que serão distribuídos, conforme aplicável, sob regime de melhores esforços de colocação.

5.2. *Plano de Distribuição*. Os CRI serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato ("Plano de Distribuição"), não havendo limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder e sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o Público-Alvo e o Plano de Distribuição.

5.2.1. A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, nos termos da Cláusula 11 do Contrato de Distribuição.

5.2.2. O Plano de Distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, os quais serão disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

5.2.3. A Oferta não contará com esforços de venda no exterior.

5.3. *Oferta a Mercado*. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

5.4. *Reservas e Procedimento de Bookbuilding*. O Coordenador Líder organizará o Procedimento de *Bookbuilding*, com recebimento de reservas, para definição da alocação dos CRIs a serem emitidos, nas condições previstas no Contrato de Distribuição.

5.5. *Início da Oferta*. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início aos Investidores nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores nos Meios de Divulgação.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

5.6. *Prazo de Colocação*. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

5.7. *Encerramento da Oferta*. Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

5.8. *Formador de Mercado*. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

5.9. *Escriturador*. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

5.10. *Agente Liquidante*. O Agente Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio da B3.

5.11. *Auditor Independente do Patrimônio Separado*. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60, sendo certo que prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

lastro dos CRI. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

5.12. *Substituição dos Prestadores de Serviço*. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, da Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado para o exercício da atividade de escrituração ou custódia de valores mobiliários e de auditoria independente, conforme aplicável; (v) se o Escriturador, a Instituição Custodiante, Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou o Auditor Independente, conforme aplicável, para sanar o referido inadimplemento ou desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador, pela Instituição Custodiante, pelo Agente Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Agente Liquidante e/ou ao Auditor Independente do Patrimônio Separado nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente Liquidante ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; e (ix) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, Custodiante, Agente Liquidante ou Auditor Independente, conforme o caso, ou qualquer outro tipo de substituição do Escriturador, Custodiante, Agente Liquidante ou Auditor Independente, conforme o caso.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

5.12.1. Nos casos previstos na cláusula acima, o novo Escriturador, Instituição Custodiante, Agente Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

5.12.2. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

5.12.3. A substituição dos auditores independentes deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

6. VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. *Eventos de Vencimento Antecipado*. Os CRI e, por consequência as Debêntures e todas as obrigações constantes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão poderão ser consideradas antecipadamente vencidas, tornando-se imediatamente exigível da Devedora o pagamento do Valor Total das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de desembolso das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora ("Montante Devido Antecipadamente"), na ocorrência das hipóteses descritas nas cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis.

6.1.1. *Eventos de Vencimento Antecipado Automático*. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 6.1.1 e na Cláusula 7.1.1. da Escritura de Emissão acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer aviso extrajudicial, interpelação judicial, notificação prévia à Devedora ou consulta à Securitizadora ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista na Escritura de Emissão, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de pagamento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade da Escritura de Emissão;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(iii) questionamento judicial da validade, exequibilidade ou eficácia da Escritura de Emissão pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ("Controladora da Devedora"), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora ("Controlada da Devedora") e/ou por qualquer coligada da Devedora;

(iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão;

(v) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora, de qualquer Controladora que seja um membro do bloco de controle da Companhia signatário do Acordo de Acionistas da Companhia que detenha participação societária na Companhia superior a 4% (quatro por cento) de seu capital social ("Controladoras Consideradas") e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora Considerada e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora Considerada e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora Considerada e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora ("Reestruturação"), exceto se (a) a referida Reestruturação envolver exclusivamente entidades integrantes de seu grupo econômico, (b) os atuais acionistas diretos das sociedades que integram o bloco de controle e representam percentual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do capital social da Devedora nesta data (excetuada a SMM Participações Ltda.) ("Atuais Acionistas Controladores"), se mantiverem no controle indireto ou direto da Devedora ou no controle do bloco de controle da Devedora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), ou (c) concedido o direito de resgate de que trata o artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário da Devedora, pelos atuais controladores da Devedora, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se (i) tal

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

alteração ou transferência não resultar em alteração do controle indireto da Devedora; ou (ii) havendo alteração do regime de controle da Devedora com a substituição do regime de controle majoritário por regime de controle minoritário, desde que os Atuais Acionistas Controladores se mantiverem no controle indireto ou direto da Devedora ou no controle do bloco de controle da Devedora;

(viii) falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão e/ou nos Documentos da Operação;

(ix) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no âmbito do mercado financeiro e operações de mercado de capitais, local ou internacional;

(x) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de pagamentos aos acionistas da Devedora, exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão das Debêntures, caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão;

(xi) redução do capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para (1) absorção de prejuízos ou (2) distribuição de recursos aos acionistas da Devedora, até o limite de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo, na hipótese deste item "(2)" desde que mantido caixa mínimo de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões reais) no balanço da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora;

(xii) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão (observado que não será considerado um Evento de Inadimplemento a sucessão legal ou transferência de obrigações resultante de reorganização societária não restrita pelo item 7.1.1, (vi), da Escritura de Emissão).

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

6.1.2. *Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático*. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 7.1.1. da Escritura de Emissão não sanados no prazo de cura, quando aplicável, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia Especial de Investidores, nos termos previstos na Cláusula 14.3 deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) inclusão da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladoras da Devedora e/ou Controladas da Devedora em qualquer tipo de lista de entidades que não cumprem as regras de caráter social e ambiental, incluindo o Cadastro de Empregadores, por manter trabalhadores em condições análogas às de escravo, regulado pela Portaria Interministerial nº 3 de 2016, instituída pelo Ministério do Trabalho e Emprego e pela Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo;

(ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis corridos contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico, hipótese na qual deverão ser observados os prazos de cura específicos;

(iii) a Devedora deixar de ter o registro de companhia aberta na CVM;

(iv) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão das Debêntures, exceto se tal alteração não resultar em alteração da atual atividade principal da Devedora;

(v) verificação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, em seus aspectos relevantes, na data em que foram prestadas;

(vi) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada da Devedora, de qualquer dívida ou obrigação financeira assumida no âmbito do mercado financeiro e/ou operações de mercado de capitais em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(vii) protesto de títulos contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da intimação da Devedora: (i) for apresentada garantia suficiente em juízo, (ii) o protesto for pago, ou (iii) o protesto for sustado ou cancelado ou tiver os seus efeitos suspensos por decisão judicial;

(viii) inadimplemento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Devedora e/ou das Controladas da Devedora, não sanada em 30 (trinta) dias, e que possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido;

(ix) desapropriação por qualquer autoridade governamental, causada por ação ou omissão da Devedora, que resulte na perda efetiva, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora, ou R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o que for menor;

(x) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora, ou R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o que for menor, excluídas da restrição acima (i) as vendas de estoques da Devedora, bem como (ii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência relacionada a ativos da conta de investimentos da Devedora;

(xi) não cumprimento, de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ou informações trimestrais, sendo a primeira apuração referente ao trimestre que se encerrará em 31 de março de 2025, e verificados pela Securitizadora até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"), sendo que os cálculos e apurações dos Índices Financeiros deverão ser feitos com base nas práticas contábeis vigentes na Data de Emissão das Debêntures:

i. $\frac{(Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar)}{Patrimônio\ Líquido} < 0{,}80$

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ii. $\frac{(Recebíceis + Receita\ a\ Apropriar + Estoques)}{(Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar + Custos\ a\ Apropriar)} > 1{,}50\ ou\ < 0$

onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS denominados de Construction Loan e Permanent Loan e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI–FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às referidas demonstrações financeiras ou informações trimestrais;

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial consolidado da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil;

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial consolidado da Devedora; e

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme apurado nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Devedora.

6.2. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.1 acima, as Debêntures, e consequentemente os CRI, tornar-se-ão

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

automaticamente vencidas, aplicando-se o disposto na Cláusula 6.4. abaixo, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, independentemente de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

6.2.1. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.1.1. acima, a Securitizadora deverá enviar à Devedora comunicação escrita informando a ocorrência do vencimento antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que tomar ciência da respectiva ocorrência.

6.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 6.1.2. acima, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Geral de Titulares dos CRI visando a deliberar acerca da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, observado o procedimento de convocação e os quóruns de deliberação previstos na Cláusula 14 abaixo.

6.3.1. A Securitizadora deverá enviar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI referida na Cláusula 6.3. acima, comunicação escrita informando acerca das deliberações tomadas, caso a Devedora não esteja presente na Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

6.4. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e exigir o pagamento do que for devido.

6.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a Devedora obriga-se a pagar na Conta Centralizadora o valor descrito na Cláusula 6.1 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme o caso.

6.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórias e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórias e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial

7. RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI

7.1. *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI*.

7.1.1. Nas hipóteses previstas na Cláusula 6.1.1. e seguintes da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade dos Titulares dos CRI, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão das Debêntures, ou seja, a partir de 12 de fevereiro de 2027, inclusive, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão e nas cláusulas abaixo, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas e, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório total dos CRI de cada uma das séries correspondentes (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) ("Resgate Antecipado Obrigatório"), sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures da mesma série e, consequentemente dos CRI da mesma série.

7.1.2. A Devedora, por meio de comunicado individual, deverá comunicar **(a)** à B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório; e **(b)** à Securitizados com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Obrigatório ("Comunicação de Resgate Antecipado" e "Data do Resgate Antecipado", respectivamente).

7.1.3. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, que incluem, mas não se limitam (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data do Resgate Antecipado Obrigatório;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(iii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Obrigatório; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório.

7.1.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Obrigatório, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Obrigatório, (ii) dos Encargos Moratórios dos CRI e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente dos CRI (conforme definido abaixo), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor do Resgate Obrigatório"):

$$PU_{prêmio} = Prêmio * (Prazo\ Remanescente / 252) * PU$$

Onde:

PU = Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Obrigatório, acrescido da Remuneração dos CRI;

Prêmio = 0,40% ao ano.

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data do Resgate Antecipado Obrigatório até a Data de Vencimento dos CRI.

7.1.5. Caso a Data do Resgate Antecipado Obrigatório coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, o prêmio indicado na Cláusula 7.1.4 incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração dos CRI (isto é, sem considerar a Remuneração dos CRI a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI).

7.1.6. Na ocorrência do Resgate Antecipado Obrigatório, caso a destinação dos recursos dos CRI não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

7.1.7. Os CRI resgatados pela Securitizadora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente cancelados.

7.1.8. A Data do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

7.2. *Oferta de Resgate Antecipado dos CRI*.

7.2.1. Em caso de oferta de resgate antecipado proposta pela Devedora nos termos da Cláusula 6.2.1. e seguintes da Escritura de Emissão, a Securitizadora deverá realizar oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta) ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada na forma descrita abaixo.

7.2.2. A Securitizadora realizará a Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série por meio de comunicação enviada **(a)** à B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para realização do resgate antecipado; e **(b)** aos Titulares dos CRI da respectiva série, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado ("Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado"), o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a(s) série(s) a que se refere; (b) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (c) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI da respectiva série a serem resgatadas, que deverá ser um Dia Útil; (d) a data efetiva para o resgate antecipado e o pagamento dos CRI em adesão à Oferta de Resgate Antecipado, e que deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 40 (quarenta) dias contados da data da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado; (e) a referência expressa de que a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação da totalidade dos titulares de CRI da respectiva série e que não será admitido que a Oferta de Resgate Antecipado seja parcial em relação aos CRI da mesma série; e (f) as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI da respectiva série e a operacionalização do resgate antecipado facultativo dos CRI.

7.2.3. Os Titulares dos CRI da respectiva série deverão, individualmente, optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI em relação aos CRI de sua titularidade. A Securitizadora deverá e somente poderá aderir à oferta obrigatória de resgate antecipado das Debêntures em relação aos Titulares dos CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo certo que a Securitizadora deverá aderir à oferta de resgate antecipado das Debêntures em relação ao número de Debêntures equivalente ao número de CRI

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

da respectiva série detidos por tais Titulares dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. A adesão ou não deverá ser informada à Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da realização ou não da Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para tais fins.

7.2.4. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao pagamento do respectivo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculados *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo.

7.2.5. Caso o resgate antecipado dos CRI seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os CRI, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

7.2.6. O pagamento dos CRI a serem resgatados antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado será realizado pela Emissora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Emissora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado dos CRI o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

7.2.7. Os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial dos CRI da mesma série.

7.3. *Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI*.

7.3.1. Nas hipóteses previstas na Cláusula 6.3.1. e seguintes da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão dos CRI, ou seja, a partir de 14 de fevereiro de 2027, inclusive, a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão e nas cláusulas abaixo, e a

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Emissora deverá realizar a respectiva amortização extraordinária dos CRI de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), de forma proporcional à amortização extraordinária das Debêntures ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

7.3.2. A Devedora, por meio de comunicado individual, deverá comunicar **(a)** à B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória; e **(b)** à Securitizados com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) dias de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória ("Comunicação da Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Data da Amortização Extraordinária Obrigatória", respectivamente).

7.3.3. A Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória, que incluem, mas não se limitam (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; (iii) estimativa prévia do valor da Amortização Extraordinária Obrigatória; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória.

7.3.4. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada CRI, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória, (ii) dos Encargos Moratórios dos CRI e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente dos CRI (conforme definido abaixo), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória"):

PUprêmio = Prêmio * (Prazo Remanescente/252) * PUamortização

Onde:

PUamortização = parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Data da Amortização Extraordinária Obrigatória, acrescido da Remuneração dos CRI;

Prêmio = 0,40% ao ano.

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento dos CRI.

7.3.5. Caso a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, o prêmio indicado na Cláusula 7.3.4 incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração dos CRI (isto é, sem considerar a Remuneração dos CRI a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI).

7.3.6. Na ocorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória, caso a destinação dos recursos dos CRI não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

7.3.7. A Data da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

8. REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 2º, inciso IX da Resolução CVM 60, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Anexo III deste Termo de Securitização.

8.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos Imobiliários, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

8.3. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado distinto, que não se confunde com o

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

8.4. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

8.5. Credores da Emissora: Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

8.6. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora, em conformidade com a Lei 14.430, administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

8.6.1. Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais aditamentos, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representado pela CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

inadimplido, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo- lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (ii) a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

8.7. Responsabilidade: O Patrimônio Separado: (a) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado identificadas na Cláusula 9 abaixo, pelos respectivos custos e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização; (b) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 8.7.2 abaixo; e (c) não é passível de constituição de garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

8.7.1. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

8.7.2. Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

8.7.3. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos créditos do Patrimônio Separado.

8.8. Insuficiência do Patrimônio Separado: A insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência, Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. Nos termos do artigo 30, parágrafo 3º da Lei 14.430, a referida Assembleia Especial deverá ser convocada por meio de edital publicado no *website* da Emissora com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

8.8.1. A Assembleia Especial mencionada acima deverá ser instalada, (i) em primeira convocação, com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, nos termos dos artigos 26 e 28 da Resolução CVM 60. As deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado serão consideradas válidas se tomadas pela maioria dos CRI presentes, em primeira ou segunda convocação, nos termos do artigo 30, parágrafo 3º-A, da Resolução CVM 60.

8.8.2. Na hipótese da cláusula acima, a Assembleia Especial poderá adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive: (a) realização de aporte, por parte dos Titulares de CRI; (b) dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou (d) transferência dos ativos deles integrantes para outra companhia securitizadora, observado o disposto na Cláusula 9 abaixo, se for o caso.

8.8.3. Nos termos do artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, especificamente na hipótese de insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI, caso a Assembleia Especial mencionada acima (i) não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI. Nas hipóteses previstas acima, os Titulares de CRI tornar-se-ão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.

8.8.4. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

8.8.5. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares de CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

8.8.6. Na hipótese prevista acima, os recursos captados estão sujeitos

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Regime Fiduciário, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

8.8.7. Na hipótese prevista acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

8.8.8. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

8.8.9. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado referida acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreia os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário.

8.8.10. Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 14.1.1 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de dezembro de cada ano.

9. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 8.8.4 deste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma provisória a administração do Patrimônio Separado, em caso de ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(iv) apresentação pela Emissora de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição);

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 10 (dez) dias, contados do respectivo inadimplemento ou mora;

(vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, após ter recebido os recursos correspondentes da Devedora na forma da CCI, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 1 (um) dia, contado do respectivo inadimplemento ou mora;

(vii) provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo;

(viii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; e

(ix) decisão judicial por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, acerca do descumprimento da Legislação Socioambiental, bem como relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Legislação Anticorrupção.

9.1.1. O cancelamento de registro da companhia securitizadora da Emissora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no art. 31 da Lei 14.430.

9.1.2. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

9.1.3. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos previstos na Cláusula 9.1 acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial em primeira convocação,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia Especial será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia Especial não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital.

9.1.4. A Assembleia Especial instalar-se-á, em primeira convocação ou segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

9.1.5. Os Titulares de CRI têm ciência de que, na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado , obrigar-se-ão a: (i) se submeter às decisões exaradas em Assembleia Especial; (ii) possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e (iii) indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Securitizadora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Securitizadora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

9.1.6. Na ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado das Debêntures, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e excussão dos direitos e garantias, serão entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

9.1.7. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e da Conta Centralizadora, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo.

9.2. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Especial convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

9.2.1. Em referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a manutenção da Emissora ou a nomeação de outra companhia securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

9.2.2. Na hipótese do inciso (i) da Cláusula 9.2.1 acima, uma vez destituída a Emissora, caberá à referida instituição administradora (i) administrar o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular de CRI.

9.3. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante sua transferência aos respectivos Titulares de CRI, pela Emissora, caso não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia Especial prevista acima, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

10. DESPESAS

10.1. Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão, as despesas abaixo listadas, sem prejuízo do disposto na Cláusula 9 da Escritura de Emissão (em conjunto, "Despesas") serão arcadas da seguinte forma: **(i)** os valores referentes às despesas iniciais da Oferta listadas na tabela constante do Anexo VII deste Termo de Securitização ("Despesas *Flat*") serão retidos pela Securitizadora quando do desembolso do Valor do Total das Debêntures, na data de desembolso, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, exclusivamente mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas ("Despesas Recorrentes"),

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas, com os recursos do Patrimônio Separado, pela Devedora:

(a) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(i) pela Emissão, conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização, a ser paga integralmente na primeira Data de Integralização dos CRI;

(ii) pela administração do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas no dia 16 dos dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito da alínea (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA"), ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; e

(iv) o valor devido no âmbito na alínea (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(b) remuneração da Instituição Custodiante, nos seguintes termos:

(i) será devida, pela prestação de serviço de registro da CCI na B3 parcela única de implantação conforme descrita no Anexo VII deste Termo de Securitização, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(ii) será devida, pela prestação de serviço de custódia da CCI: (a) parcela de implantação conforme descrita no Anexo VII deste Termo de Securitização, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ocorrer primeiro; e (b) parcelas mensais, conforme descritas no Anexo VII deste Termo de Securitização, sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes;

(iii) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(iv) as parcelas citadas no item (ii) acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRPJ e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(v) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

(vi) em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas";

(vii) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Instituição Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, exclusivamente por meio dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI; e

(viii) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela do item (ii) (a) acima será devida pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(c) a remuneração do Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 13.4 e seguintes deste Termo de Securitização;

(d) a remuneração do Escriturador, nos seguintes termos:

(i) a remuneração do Escriturador, conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

(ii) a remuneração do Agente Liquidante, nos seguintes termos: (1) parcela única de implantação, conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização; e (2) remuneração mensal do Agente Liquidante, conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização;

(e) a remuneração do auditor independente e do contador do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(i) pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas sempre na mesma data dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(ii) pela contabilização do Patrimônio Separado dos CRI conforme valor descrito no Anexo VII deste Termo de Securitização, devendo a

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(iii) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iv) o valor devido no âmbito das alíneas (i) e (ii) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(v) a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe;

(f) taxas e registros na B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(i) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(ii) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(iii) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(iv) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3; e

(v) ANBIMA: taxa para registro de valores mobiliários distribuídos conforme Resolução CVM 160 correspondente a alíquota de 0,004177% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R$14.915,00 (quatorze mil e novecentos e quinze reais) e o valor máximo de R$104.415,00 (cento e quatro mil e quatrocentos e

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

quinze reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;

(g) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (f) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades;

(h) todas as despesas com Assembleia Especial, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da Assembleia Especial, se for o caso;

(i) despesas extraordinárias:

(i) quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Securitizadora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de Assembleias Especiais, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Securitizadora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta apresentada: será devida, pela Devedora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de Assembleias Especiais extraordinárias, (ii) R$770,00(setecentos e setenta reais) por hora de trabalho de gestão, além de custos e demais despesaso em caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, até a efetiva extinção da ação; (iii) R$770,00 (secentos e setenta reais) por hora de trabalho para cada verificação de *covenants*; e (iv) R$ 770,00 (setecentos e setenta reais) por hora de trabalho por cada evento de inclusão de novos lastros e/ou revolvência, além do custo com auditoria jurídica e financeira da nova carteira. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão dos CRI e reajustados pela variação positiva do Índice Geral de Preços Mercado ("IGP-M/FGV");

(ii) o valor devido no âmbito da alínea (i) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(iii) sem prejuízo do previsto na alínea (i) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;

(j) demais custos, nos seguintes termos:

(i) todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado desde que indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e devidamente comprovadas, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas à Emissão;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(iv) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(v) todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI;

(vi) custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI, se o caso;

(vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou na Escritura de Emissão;

(viii) provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado dos CRI;

(ix) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão; e

(x) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item.

10.2. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos Titulares de CRI, as Despesas previstas nesta cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

10.3. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Devedora.

10.4. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora ou do Agente Fiduciário serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora, no momento do encerramento da Emissão, e permanecerão retidas até que os processos estejam finalizados.

10.5. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que acarretaram a retenção e a provisão para cobrir tais despesas.

10.6. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Devedora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

10.7. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Devedora.

10.8. ***Fundo de Despesas***. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do preço de integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do "Fundo de Despesas" que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes descritas o Anexo VII a este Termo de Securitização e devidas nos próximos 6 (seis) meses contados da Primeira Data de Integralização.("Fundo de Despesas"). Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas e utilizados em consonância ao disposto na Escritura e neste Termo de Securitização. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações**.**

10.9. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor das Despesas Recorrentes referentes aos próximos 3 (três) meses , a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada (i) da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas; (ii) dos comprovantes das despesas pagas com os recursos no Fundo de Despesas e (iii) de detalhamento das Despesas Recorrentes que serão objeto de pagamentos nos 6 (seis) meses seguintes ("Valor do Fundo de Despesas").

10.10. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de tal notificação pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

10.11. Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

10.12. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

10.13. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

10.14. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim.

10.15. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

10.16. Os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

10.17. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

10.18. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

10.19. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação, de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

10.20. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

11. RISCOS

11.1. Os fatores de risco da presente Emissão e da presente Oferta estão devidamente descritos nos Prospectos.

12. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM 60 e Resolução CVM 80;

(ii) encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 11.076, a Lei 14.430 e a Resolução CVM 60;

(iii) está devidamente autorizada a celebrar o Contrato de Distribuição, a

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Escritura de Emissão e este Termo de Securitização, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) os representantes legais que assinam o Contrato de Distribuição, a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(vi) os Créditos Imobiliários destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro para a Emissão e será mantido no respectivo Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(vii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

(viii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(ix) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(x) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xi) a celebração pela Emissora do Contrato de Distribuição, da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(xii) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá, até a data de início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas;

(xiii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(xiv) respeita a Legislação Socioambiental e a utilização dos valores objeto dos CRI para pagamento do Valor Total das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, não implicará na violação da Legislação Socioambiental, bem como declara que (i) suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringem direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente; (ii) não foi condenada, até a presente data, na esfera judicial ou administrativa por (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo à prostituição, ou (b) crime contra o meio ambiente;

(xv) os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e da divulgação do Anúncio de Início, todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da Emissão, e necessárias para que os Investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de sua condição financeira, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos Créditos Imobiliários e aos CRI, não contendo declarações falsas, incorretas ou imprecisas ou omissões de fatos relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

(xvi) as informações e declarações contidas nos Documentos da Operação e nos Prospectos em relação à Emissora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais em todos os aspectos relevantes;

(xvii) assume responsabilidade pelo conteúdo dos Prospectos, nos termos da regulamentação aplicável;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(xviii) as opiniões e análises expressadas nos Prospectos em relação à Emissora são e serão dadas de boa-fé, sendo expressadas após a consideração de todas as circunstâncias relevantes;

(xix) não omitiu ou omitirá qualquer fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico financeira, reputação, condições de quaisquer natureza ou de suas atividades;

(xx) detém, nesta data, todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;

(xxi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(xxii) este Termo de Securitização foi devidamente celebrado pela Emissora, constituindo uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xxiii) não teve sua falência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, tampouco existe qualquer evento análogo aos anteriores que caracterize ou possa caracterizar estado de insolvência da Emissora; e

(xxiv) a Emissora, suas controladas, seus funcionários e administradores, agindo em seu nome e benefício, respeitam a Legislação Anticorrupção.

12.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável, no Contrato de Distribuição, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte, a Securitizadora obriga-se a, em caráter irrevogável e irretratável, durante a vigência do Contrato de Distribuição e do prazo de Emissão a:

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares de CRI;

(ii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares de CRI;

(iii) cumprir fielmente as obrigações deste Termo de Securitização;

(iv) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos Titulares de CRI, na forma e prazos estabelecidos neste Termo de Securitização, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa à Emissão;

(v) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis da ocorrência ou de sua identificação;

(vi) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios Controladores e pela própria Securitizadora;

(vii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos das Debêntures;

(viii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;

(ix) quando da aquisição dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão, verificar se o montante atribuído à Devedora representa parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro da Emissão e, caso positivo, diligenciar para aferir sua situação fiscal;

(x) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(xi) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, decorrentes da falta de diligência por parte da Emissora;

(xii) manter a Escritura de Emissão e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures representados pela CCI, vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

(xiii) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;

(xiv) convocar e realizar a Assembleia Especial, assim como cumprir suas deliberações;

(xv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável;

(xvi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização;

(xvii) utilizar os recursos decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme ordem de pagamentos descrita na Cláusula 4.10 acima;

(xviii) administrar o Patrimônio Separado, mantendo registro contábil próprio, independentemente de suas demonstrações financeiras;

(xix) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que tiverem sido encaminhadas à CVM, o que ocorrer primeiro, por qualquer meio, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM;

(b) dentro de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, e (2) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e/ou de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis de seu recebimento, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidas pela Devedora e desde que por esta entregues, nos termos da legislação vigente;

(d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que, razoavelmente, lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;

(e) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário, cópia de todos os demais documentos e informações que a Securitizadora, nos termos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

(f) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, bem como cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(g) no mesmo prazo previsto para apresentação das informações trimestrais, relatório elaborado pela Securitizadora contendo informações sobre o cumprimento de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias;

(h) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Securitizadora relacionada a esta Emissão, no máximo, em 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;

(i) relatório de gestão mensal até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, contendo (1) saldo do Valor Nominal Unitário devidamente acrescido da Remuneração; (2) valor atualizado dos Créditos Imobiliários; (3) o valor dos Créditos Imobiliários recebido no mês anterior, eventual índice de inadimplência (se houver); e (4) posição do Fundo de Despesas; e

(j) o organograma do seu grupo societário, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, Controladores, Controladas, Controle comum, coligadas, e integrante de bloco de Controle, no encerramento de cada exercício social.

(xx) manter sempre atualizado o registro de companhia securitizadora, na categoria S1 ou S2, na CVM, inclusive as obrigações relativas à atualização do Formulário de Referência e das informações eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM, nos termos do parágrafo 1º do artigo 24 da Resolução CVM 160, bem como cumprir com o disposto neste Termo de Securitização;

(xxi) no âmbito do seu dever de diligência, assegurar a adequada integridade e existência dos créditos vinculados às suas emissões, de forma que possa, inclusive, fornecer ao Custodiante os documentos requeridos no artigo 34 da Resolução CVM 60;

(xxii) não realizar negócios e/ou operações: (a) alheias ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstas e autorizadas em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizadas com a estrita observância dos procedimentos

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

(xxiii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xxiv) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável da pessoa ativa e proba, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas e privilégios que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

(xxv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xxvi) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil;

(xxvii) manter:

(a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(b) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na JUCESP;

(c) atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3; e

(d) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal ou discutindo-os administrativa ou

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

judicialmente

(xxviii) manter contratada instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de agente pagador da Securitizadora e liquidante dos CRI, às expensas da Devedora, na hipótese de rescisão do contrato celebrado com o Agente Liquidante;

(xxix) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento serviço de atendimento aos Titulares de CRI ou, às suas expensas, contratar com terceiros a prestação desse serviço;

(xxx) na mesma data em que forem publicados, enviar à CVM cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Especiais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI ou informações de interesse do mercado;

(xxxi) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ou quaisquer evento de inadimplemento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;

(xxxii) elaborar e divulgar aos Titulares de CRI, as informações relativas aos Créditos Imobiliários e/ou informações previstas em regulamentação específica aplicável, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação ou no prazo informado na regulamentação específica aplicável;

(xxxiii) informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(xxxiv) convocar, sempre que necessário, a sua empresa de auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares de CRI;

(xxxv) calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI;

(xxxvi) contratar, remunerar com recursos do Patrimônio Separado, manter contratados e fiscalizar os prestadores de serviços da Emissão durante todo o prazo de vigência dos CRI, incluindo, mas não se limitando, o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Agente Liquidante, o Auditor

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Independente e o sistema de distribuição dos CRI;

(xxxvii) convocar Assembleia Especial quando do interesse dos Titulares de CRI;

(xxxviii) cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, bem como obter todos os documentos (laudos, estudos, relatórios, licenças, entre outros, conforme aplicáveis) exigidos pela legislação e necessários para o exercício regular e seguro de suas atividades;

(xxxix) envidar os melhores esforços e manter políticas para que seus clientes e prestadores de serviço adotem as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho e cumpram a Legislação Socioambiental, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil e/ou análogo ao escravo e/ou de incentivo à prostituição, se possível mediante condição contratual específica;

(xl) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e o Agente Fiduciário sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo, trabalho infantil e/ou de incentivo à prostituição, bem como sobre a revogação, cancelamento ou não obtenção de autorizações ou licenças necessárias para o seu funcionamento;

(xli) não realizar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) realizem contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(xlii) não violar e não permitir que suas Controladas, Controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo gerentes, conselheiros, diretores, administradores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais) violem qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Legislação Anticorrupção,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

conforme aplicável;

(xliii) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Legislação Anticorrupção por seus empregados, executivos, diretores, administradores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;

(xliv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora e do Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, nos termos do artigo 35, parágrafo 2º, inciso VI da Resolução CVM 60;

(xlv) recorrer e/ou pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação e da regulamentação vigentes;

(xlvi) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Investidores e de transferência dos CRI; (b) controles de presença e das atas das Assembleias Especiais; (c) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; (d) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (e) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;

(xlvii) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;

(xlviii) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiados no Custodiante;

(xlix) cumprir as deliberações das Assembleias Especiais;

(l) cumprir e fazer cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(li) encaminhar à CVM os documentos necessários à obtenção do registro da Oferta;

(lii) proceder à publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar, do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo, do Anúncio de Encerramento, da Lâmina da Oferta e dos comunicados ao mercado da Oferta, conforme existentes, às expensas da Devedora;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(liii) fornecer nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor: (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pelo Agente Fiduciário para a análise da Oferta; (b) todas as informações necessárias para elaboração dos Documentos da Operação; bem como (c) todos os demais documentos necessários ao registro dos CRI na CVM e/ou na B3;

(liv) apresentar ao público, nos termos definidos na legislação em vigor, as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes, conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Emissora de publicar seus atos societários;

(lv) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio do sistema administrado e operacionalizado pela B3 durante o prazo de vigência dos CRI;

(lvi) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e à Devedora, até a data de liquidação dos CRI, qualquer alteração relevante em sua condição financeira, reputacional, societária e/ou operacional que, a critério da Devedora e do Coordenador Líder, em conjunto, possa vir a afetar a decisão de aquisição dos CRI por parte dos Investidores, em atendimento à Resolução CVM 44 e promover a atualização do seu Formulário de Referência, nos termos da Resolução CVM 80 e da Resolução CVM 60, caso isso seja necessário para refletir, na Data de Emissão dos CRI, informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais sobre as atividades e situação econômico-financeira da Securitizadora, bem como dos riscos inerentes às atividades da Securitizadora e quaisquer outras informações relevantes;

(lvii) comunicar imediatamente à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização;

(lviii) estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente, os Titulares de CRI, ou contratar instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;

(lix) não divulgar ao público informações referentes à Devedora, à Oferta ou aos CRI, em desacordo com o disposto na Resolução CVM 160, abstendo-se, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, de **(a)** revelar informações relativas à Oferta, exceto aquilo que for necessário à

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e **(b)** utilizar as informações referentes à Oferta, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Oferta, em qualquer dos casos desde que com anuência prévia e por escrito do Coordenador Líder;

(lx) responsabilizar-se pela suficiência, veracidade, precisão consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado e aos Investidores no âmbito da Oferta, durante todo o processo de distribuição dos CRI, constantes do Termo de Securitização, do Formulário de Referência e dos demais Documentos da Operação, e, caso as informações se tornem insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas, notificar por escrito tal fato ao Coordenador Líder em até 2 (dois) Dias Úteis contado de sua ciência;

(lxi) declarar que os Prospectos e a Lâmina contêm e conterão, na data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;

(lxii) manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos e informações utilizadas para elaboração dos documentos da distribuição pública dos CRI e, mediante solicitação por escrito de qualquer um do Coordenador Líder, fornecer, em até 5 (cinco) dias contados do recebimento da solicitação, ou em menor prazo, conforme exigência legal, cópias desses documentos;

(lxiii) disponibilizar o Prospecto Preliminar no seu endereço na internet, observadas as instruções do Coordenador Líder, que deverão fixar a data de início da divulgação em conjunto com a Securitizadora e a Devedora;

(lxiv) até a divulgação do Anúncio de Encerramento, comunicar ao Coordenador Líder fatos que possam ser considerados relevantes e/ou que possam implicar a inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes dos Prospectos;

(lxv) disponibilizar o Prospecto Definitivo no seu endereço na internet a partir do dia seguinte à concessão, pela CVM, do registro da Oferta ou outra data, conforme eventualmente solicitado pela CVM, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(lxvi) manter válidas e regulares, até a última Data de Integralização dos CRI, as declarações prestadas na Cláusula 12.1 acima;

(lxvii) cumprir com a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, obrigando-se, ainda, a proceder, e exigir que a proceda, a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, inclusive no tocante a não utilização de trabalho infantil e/ou análogo ao escravo e/ou de incentivo à prostituição;

(lxviii) em conjunto com qualquer uma de suas Afiliadas, diretores, membros de conselho de administração, sócios ou acionistas, assessores, consultores e/ou parte relacionada, abster-se de: (a) usar seus recursos e/ou de suas Afiliadas para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) fazer qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, que praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (c) violar qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, relativos à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando à Legislação Anticorrupção; (d) praticar, crime contra o Sistema Financeiro Nacional (Lei 7.492), Lavagem de Dinheiro (Lei 9.613) e Legislação Anticorrupção; (e) fazer qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência ou outro pagamento ilegal; (f) ter atividades vinculadas a jogos de azar ou especulativos não regulamentados; (g) ser inscrita no "Cadastro de Empregadores" que tenha mantido trabalhadores em condições análogas à escravidão; e (h) ser condenada por decisão administrativa, exarada por autoridade ou órgão competente, em razão da prática de atos que importem discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil e/ou trabalho escravo e/ou de incentivo à prostituição e/ou sentença judicial, proferida em decorrência dos referidos atos ou ainda, de outros que caracterizem assédio moral ou sexual, ou importem em crime contra o meio ambiente; e

(lxix) monitorar, controlar, e processar os ativos e compromissos vinculados à Emissão, nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

12.3. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória a elaboração de:

(i) balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;

(ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;

(iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário;

(iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.

12.4. *Vedações aplicáveis à Emissora*. A Emissora declara que tem conhecimento das vedações descritas no artigo 18 da Resolução CVM 60, sem prejuízo das demais vedações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

(i) ser instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(iii) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;

(iv) não se encontrar em nenhuma situação de conflito de interesse, nos termos no artigo 6º da Resolução CVM 17;

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(v) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis;

(vi) estar ciente da regulamentação aplicável emanada do BACEN e da CVM;

(vii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(viii) o representante legal do Agente Fiduciário que assinam este Termo tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(ix) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(x) ter verificado a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Devedora, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das informações apresentadas;

(xi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;

(xii) ter recebido todos os documentos que possibilitaram, até o presente momento, o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo IX deste Termo de

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Securitização; e

(xiv) não possuir qualquer relação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Sem prejuízo das disposições da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda, toda documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(viii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, a respectiva Assembleia Especial de

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Titulares de CRI, na forma prevista na Cláusula 14 deste Termo;

(xi) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares de CRI, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvi) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xvii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xviii) divulgar aos Titulares de CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;

(xix) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio das Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora; e

(xx) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

13.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 13.3 acima, o Agente Fiduciário compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação dos Documentos Comprobatórios, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas no Termo de Securitização.

13.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas da Devedora, com os recursos do Fundo de Despesas, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização: **(i)** uma parcela de implantação no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; **(ii)** parcelas anuais no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; **(iii)** adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R$ 800,00 (oitocentos reais) por verificação de índice de cobertura e/ou índice financeiro e/ou razão de garantia, conforme aplicável, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação; e **(iv)** por cada evento de verificação da Destinação dos Recursos o valor de R$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devido devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5° (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

13.4.1. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas".

13.4.2. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

13.4.3. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

13.4.4. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

13.4.5. As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

13.4.6. As parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

13.4.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

13.4.8. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

13.4.9. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

13.4.10. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

13.4.11. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

13.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

13.5.1. A Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da referida Assembleia Especial não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.5, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.5.3. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da Oferta, em Assembleia Especial especialmente convocada para esse fim, nos termos da Cláusula 14.

13.5.4. O Agente Fiduciário deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, cópia de toda documentação relativa ao exercício de sua função, de forma que a instituição substituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações atribuídos ao

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Agente Fiduciário neste Termo.

13.6. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.7. Aditamento ao Termo: A substituição e/ou destituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na B3.

13.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; (ii) por deliberação em Assembleia Especial realizada pelos Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; ou (iii) por deliberação em Assembleia Especial, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13.3 acima.

13.9. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário nesta data.

13.10. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

13.11. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

13.12. O Agente Fiduciário não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

13.13. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

14. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

14.1. Realização das Assembleias: Nos termos do artigo 25, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, que poderá ser individualizada por Série ou conjunta, a fim de deliberar sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM 60, bem como na Resolução CVM 81, observado que quando o assunto a ser deliberado for específico aos Titulares de CRI da 1ª Série ou aos Titulares de CRI da 2ª Série individualmente, estes poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que se realizará em separado, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI da respectiva Série, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características exclusivas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário, sua forma de cálculo, atualização monetária e as respectivas datas de amortização, **(2)** Remuneração dos CRI, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração; **(3)** Data de Vencimento dos CRI, e **(4)** Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série; **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada não abranger qualquer dos assuntos indicados no item (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** quaisquer alterações relativas aos eventos de liquidação do patrimônio

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

separado; **(b)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos nesta Cláusula; **(c)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(d)** obrigações do Agente Fiduciário; **(e)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(f)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação a Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures; **(g)** a renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos dos Titulares dos CRI (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou da Devedora; e **(h)** criação de qualquer evento de repactuação, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

14.1.1. Competência da Assembleia Especial: Além das matérias indicadas neste Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 ou na Lei 14.430, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre:

(i) as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações neste Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão;

(iii) alteração na remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização;

(iv) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial, observadas as disposições regulamentares e legais aplicáveis;

(v) substituição do Agente Fiduciário ou da B3 por uma nova câmara de liquidação e custódia dos CRI;

(vi) as matérias previstas na Cláusula 9.1 acima na ocorrência dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;

(vii) alteração da Remuneração; e

(viii) as matérias previstas na Cláusula 14.8.1 abaixo.

14.1.2. Nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Resolução CVM 60, serão

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese da respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

14.1.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2.1 deste Termo de Securitização, a destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60 e seus incisos:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização, que podem ser de aplicação automática ou sujeitos à deliberação da Assembleia Especial, nos termos deste Termo de Securitização; ou

(iv) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.4. Na hipótese prevista no inciso (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.5. Na hipótese prevista no inciso (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 20 (vinte) dias, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

14.1.6. Quando o assunto deliberado for comum a todas as séries em conjunto, a Assembleia Especial deverá ser conjunta, sendo que, para fins de apuração dos quóruns deverá ser considerada a totalidade dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série.

14.1.7. Quando o assunto a ser deliberado for de interesse específico e exclusivo de uma determinada Série, os Titulares dos CRI da respectiva Série poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

interesse da comunhão dos Titulares dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

14.2. Competência para Convocação: A Assembleia Especial poderá ser convocada:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário;

(iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso; ou

(iv) pela CVM.

14.3. Convocação: Observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como o disposto nas Cláusulas 8.8 e 14.3.1 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias (primeira convocação) e de 8 (oito) dias (segunda convocação), ou nos prazos aplicáveis conforme a legislação vigente à época, exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, devendo o edital de convocação conter (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial (sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital), (b) a descrição da ordem do dia contemplando todas as matérias a serem deliberadas (não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial) e (c) indicação do *website* em que os Titulares de CRI podem acessar os documentos adicionais pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60. O edital de convocação deverá ser disponibilizado no *Website* da Emissora dentro do prazo aplicável à primeira convocação previsto nesta cláusula.

14.3.1. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação.

14.3.2. As informações requeridas na Cláusula 14.3 acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

14.3.3. A convocação da Assembleia Especial mediante solicitação dos Titulares de CRI deve: (i) ser dirigida à Emissora e ao Agente Fiduciário, que devem, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida solicitação, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos Titulares de CRI requerentes; e (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

14.3.4. Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60, e no que couber, o disposto na Lei 14.430, observado que os Titulares de CRI poderão ser representados por quaisquer procuradores no âmbito das Assembleias Especiais, sejam os procuradores Titulares de CRI ou não, desde que devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano da data da Assembleia Especial, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

14.3.5. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede. Quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião, bem como as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI poderão participar e votar à distância, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, caso a Assembleia Especial seja realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. É permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Especial por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, desde que manifestem o voto em Assembleia Especial por comunicação escrita ou eletrônica, e que tal comunicação seja recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial, observado que esta disposição também deverá constar expressamente na convocação.

14.3.6. As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida na correspondência de convocação, desde que conste indicado o *website* onde a informação completa estiver disponível a todos os Titulares de CRI.

14.3.7. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação de cada um dos Titulares de CRI presentes à deliberação.

14.4. Presidência: A presidência da Assembleia Especial caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes, ao representante da Emissora ou ao representante do Agente Fiduciário.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

14.5. Outros Representantes: A Securitizadora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão, bem como quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.6. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.7. Instalação: Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, exceto se de outra forma prevista no presente Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

14.8. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas por Titulares de CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes ou dos CRI em Circulação presentes da respectiva Série, conforme o caso, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em segunda convocação, exceto se de outra forma especificamente previsto neste Termo de Securitização.

14.8.1. Não estão incluídos nos quóruns mencionados na Cláusula 14.8 acima:

(i) os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas deste Termo;

(ii) as alterações relativas: (i) à redução da Remuneração, conforme previsto na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos neste Termo de Securitização, inclusive quóruns estabelecidos nesta Cláusula 14; e/ou (v) à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão, em benefício da Emissora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, serão tomadas por Titulares de CRI,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

que representem seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso; e

(iii) os pedidos de renúncia (*waiver)* ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes ou dos CRI em Circulação presentes da respectiva Série, conforme o caso, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso.

14.8.2. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de assembleia especial de titulares dos CRI, que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

14.8.3. Para efeito da constituição de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial, deverão ser excluídos do cálculo do quórum de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial: (i) os votos em branco ou em abstenção; e (ii) os votos dados por Titulares de CRI em conflito de interesses; e (iii) os CRI que a Emissora e a Devedora eventualmente possuam em tesouraria, observado o previsto nesta Cláusula 14.

14.9. Voto: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições do artigo 126, parágrafo 1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações.

14.9.1. Não podem votar nas Assembleias Especiais e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (i) a Emissora, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (ii) a Devedora e seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas; (iii) os prestadores de serviços da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários e respectivas partes relacionadas, sendo certo que o Coordenador Líder não se enquadram no conceito de prestadores de serviço da Emissão; e (iv) qualquer

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no assunto a deliberar.

14.9.2. Não se aplica a vedação descrita na cláusula acima quando (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas acima; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI, manifestada na própria Assembleia Especial, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.

14.9.3. A Emissora ou o Agente Fiduciário devem disponibilizar aos Titulares de CRI todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Especial.

14.9.4. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, por votação à distância, de modo parcial ou exclusivamente digital, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação, observadas as formalidades previstas no artigo 29 da Resolução CVM 60.

14.10. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante o Agente Fiduciário e a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido na respectiva Assembleia Especial, nos termos desta Cláusula 14. Adicionalmente, independentemente das formalidades previstas em lei, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60.

14.11. Vinculação: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e o Agente Fiduciário e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais, sendo certo que os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial.

14.12. Divulgação: As atas lavradas das Assembleias Especiais apenas serão publicadas na forma de extrato no site da Emissora, sendo encaminhadas à CVM

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

via Sistema de Empresas.Net, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, salvo se os Titulares de CRI deliberaram pela publicação de determinada ata, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Patrimônio Separado.

14.13. Dispensa de Assembleia Especial para Alteração deste Termo: Este Termo de Securitização poderá ser aditado sem necessidade de deliberação pela Assembleia Especial para fins do previsto na Cláusula 19.4 abaixo. Nessa hipótese, fica a Emissora obrigada a informar os Titulares de CRI e a Devedora em até 7 (sete) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração deste Termo nos termos da cláusula acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. O disposto nesta cláusula foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

15.2. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate/recebimento dos recursos (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

15.3. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

15.4. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei 7.689.

15.5. Regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com redação dada pelo Decreto nº 11.374, de 1º de janeiro de 2023, conforme em vigor.

15.6. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754 e artigo 71, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585.

15.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; e pela CSLL, a partir de 1º de janeiro de 2022, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei 7.689, conforme alterada pela Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme em vigor, de: (i) 15% (quinze por cento) para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 20% (vinte por cento) no caso dos bancos de qualquer espécie. Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

15.8. Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033.

15.9. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

15.10. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 70, inciso II, da Instrução Normativa RFB 1.585. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.

15.11. Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

15.12. A Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132/23"), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto Seletivo ("IS"). Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

15.13. O Poder Executivo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar 68/2024 ("PLP 68/24"), que regulamenta a reforma tributária. Caso aprovado, o PLP 68/24 poderá alterar significativamente as regras de tributação relativas ao PIS e COFINS acima descritas. Não é possível quantificar os impactos dessa alteração de antemão.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

15.14. Com relação aos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Resolução CMN 4.373, os rendimentos auferidos estão sujeitos, em regra, à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso do investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"), o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

15.15. A despeito do conceito legal de JTF, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

15.16. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de IRRF, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF, conforme artigo 85, parágrafo 4°, e artigo 88, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB 1.585.

IOF

15.17. *IOF/Câmbio*. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

15.18. *IOF/Títulos*. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

16. PUBLICIDADE

16.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados, na

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

forma de aviso, pela Emissora no seu *website* e por meio da plataforma eletrônica do Fundos.Net, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) dias antes da sua ocorrência.

16.2. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas caso notifique todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

16.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net ou Empresas.Net da CVM, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

17. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro: O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados, pela Emissora, na B3 ou à entidade autorizada pelo BACEN ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430, e serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização.

18. COMUNICAÇÕES

18.1. Todos os documentos e comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito e/ou por correio eletrônico, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

I. para a Emissora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros
CEP 05407-003 – São Paulo, SP
At.: Felipe Rogado / Renan Toffanin
Tel.: (11) 3385-1800
E-mail: gestao.corp@vert-capital.com

II. para o Agente Fiduciário:

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020 – São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br / pu@vortx.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortx.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

18.2. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos endereços acima;ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

18.3. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

18.4. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema.

18.5. Para fins deste instrumento, "VX Informa", significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

19. DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.2. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos Documentos da Operação, conforme o caso, razão pelo qual nenhum destes documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.3. Ausência de Novação: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.4. Aditamento. Qualquer alteração a este Termo ou aos demais Documentos da Operação, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos e condições deste Termo, exceto nas hipóteses a seguir, em que tal alteração independerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, desde que decorra, exclusivamente, dos eventos a seguir e, cumulativamente, não represente prejuízo, custo ou despesa adicional aos Titulares de CRI, inclusive com relação à exequibilidade, validade e licitude deste Termo, e não altere a Remuneração ou o fluxo dos CRI: (i) modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela CVM, B3, ANBIMA e/ou demais reguladores; (iii) ocorrência de erro formal; (iv) atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração da razão social, endereço e telefone, entre outros, inclusive aqueles previstos na Cláusula 18.1 acima; ou (v) redução da remuneração dos prestadores de serviço da Oferta.

19.5. Cessão: É vedada a cessão, tanto pela Securitizadora quanto pelo Agente Fiduciário, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da dos Titulares de CRI.

19.6. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

19.7. Assinatura Eletrônica: Para fins artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, as Partes reconhecem e concordam expressamente com a assinatura eletrônica deste Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos, por meio de qualquer plataforma de assinaturas eletrônicas, sendo certo que, em quaisquer hipóteses, deverão ser emitidas com certificado digital emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das respectivas Partes em celebrar este Termo de Securitização, bem como quaisquer aditamentos. Este Termo de Securitização deverá entrar em vigor a partir da data aqui indicada, independentemente de qualquer uma das Partes o celebrarem eletronicamente em data diferente. Não obstante, caso qualquer das Partes celebre eletronicamente o presente Termo de Securitização em um local diferente, o local de celebração será considerado, para todos os efeitos, como sendo a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

20.2. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

* * * *

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ANEXO I – TABELA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DA 1ª SÉRIE

Ordem	Data de Pagamento CRI (DU)	Amortização do Saldo devedor a ser amortizado	Incorpora Juros?	Paga Juros?
1	14/03/2025	0,00%	Sim	Não
2	16/04/2025	0,00%	Sim	Não
3	14/05/2025	0,00%	Sim	Não
4	16/06/2025	0,00%	Sim	Não
5	16/07/2025	0,00%	Sim	Não
6	14/08/2025	0,00%	Não	Sim
7	16/09/2025	0,00%	Sim	Não
8	15/10/2025	0,00%	Sim	Não
9	14/11/2025	0,00%	Sim	Não
10	16/12/2025	0,00%	Sim	Não
11	14/01/2026	0,00%	Sim	Não
12	18/02/2026	0,00%	Não	Sim
13	16/03/2026	0,00%	Sim	Não
14	15/04/2026	0,00%	Sim	Não
15	14/05/2026	0,00%	Sim	Não
16	16/06/2026	0,00%	Sim	Não
17	15/07/2026	0,00%	Sim	Não
18	14/08/2026	0,00%	Não	Sim
19	16/09/2026	0,00%	Sim	Não
20	15/10/2026	0,00%	Sim	Não
21	16/11/2026	0,00%	Sim	Não
22	16/12/2026	0,00%	Sim	Não
23	14/01/2027	0,00%	Sim	Não
24	16/02/2027	0,00%	Não	Sim
25	16/03/2027	0,00%	Sim	Não
26	14/04/2027	0,00%	Sim	Não
27	14/05/2027	0,00%	Sim	Não
28	16/06/2027	0,00%	Sim	Não
29	14/07/2027	0,00%	Sim	Não
30	16/08/2027	0,00%	Não	Sim
31	15/09/2027	0,00%	Sim	Não
32	15/10/2027	0,00%	Sim	Não
33	17/11/2027	0,00%	Sim	Não
34	15/12/2027	0,00%	Sim	Não
35	14/01/2028	0,00%	Sim	Não

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

36	16/02/2028	0,00%	Não	Sim
37	15/03/2028	0,00%	Sim	Não
38	17/04/2028	0,00%	Sim	Não
39	16/05/2028	0,00%	Sim	Não
40	14/06/2028	0,00%	Sim	Não
41	14/07/2028	0,00%	Sim	Não
42	16/08/2028	0,00%	Não	Sim
43	14/09/2028	0,00%	Sim	Não
44	17/10/2028	0,00%	Sim	Não
45	16/11/2028	0,00%	Sim	Não
46	14/12/2028	0,00%	Sim	Não
47	16/01/2029	0,00%	Sim	Não
48	16/02/2029	100,00%	Não	Sim

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO: 12 de fevereiro de 2025**				
SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	01	**TIPO DE CCI**			INTEGRAL
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 25.005.683/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365							
COMPLEMENTO	11º andar	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP	**CEP**	05407-003
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP	**CEP**	05425-020
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/MF: 08.312.229/0001-73							
ENDEREÇO: Av. República do Líbano, 1921							
COMPLEMENTO:	N/A	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP	**CEP**	04.501-002
4. TÍTULO:							
O "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária,* em até 02 (duas) Séries*, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345 ("**Devedora**"), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S2, sob o número 680, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar,							

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("**Emissora**"), conforme aditado, por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 1ª (primeira) série, da 3ª (terceira) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures da Primeira Série**"), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Corresponderá a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários, decorrentes das Debêntures da Primeira Série, qual seja, R$ 194.023.000,00 (cento e noventa e quatro milhões e vinte e três mil reais).

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Fernandes Moreira	R. Joaquim de Andrade, 113 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04719-020	153.163	9º RGI SP	Não	Não	Não
Comgás	Av. Presidente Wilson, 716 - Mooca, São Paulo - SP, 03107-000	23.583	7º RGI SP	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	Guido Caloi	Av. Guarapiranga, 1460 - Jardim São Luís, São Paulo - SP, 04911-005	348.606	11º RGI SP	Não	Não	Não
	Pamaris	Alameda dos Pamaris, 282 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04605-000	229.505	14º RGI	Não	Não	Não
	Olivia Guedes	Av. do Rio Bonito, 41 - Socorro, São Paulo - SP, 04768-000	413.641	11º RGI SP	Não	Não	Não
	Rua da Paz	R. da Paz, 2094 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04713-002	90.379	11º RGI SP	Não	Não	Não
	Anhaia Melo	Av. Vila Ema, 1140 - Vila Prudente, São Paulo - SP, 03156-001	247.136 e 247.137	6º RGI SP	Não	Não	Não
	Franz Voegeli	Av. Franz Voegeli, 975 - Continental, Osasco - SP, 06020-190	56.506	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	Extra Marginal	Av. das Nações Unidas, 16741 - Retiro Morumbi, São Paulo - SP, 05657-900	151.073, 151.074, 288.330, 288.475 e 288.476	15º RGI SP	Não	Não	Não
	Narciso Sturlini	R. Narciso Sturlini, 883 - Centro, Osasco - SP, 06018-100	117.606	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
	Bussocaba	Av. Lázaro de Mello Brandão, 770 - Umuarama - Osasco - SP, 06036-080	154.015(1)	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
	Fagundes Filho	R. Dr. Maurício de Lacerda, 90 - São Judas, São Paulo - SP, 04303-190	64.010	8º RGI SP	Não	Não	Não
	Roque Petroni	Av. Roque Petroni Júnior, 759 - Brooklin, São Paulo - SP, 04707-160	0313856-93 e 230.777	15º RGI SP	Não	Não	Não
	SCS Matarazzo	R. Rio Branco, 370 - Fundação, São	39.578, 56.679, 56.680, 56.681, 56.682	2º RGI SÃO CAETANO DO SUL	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	Caetano do Sul - SP, 09520-630					
Agami	Av. Agami, 220 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04522-000	260.366	14º RGI SP	Não	Não	Sim
Bandeirantes	Av. Cardeal Motta, 537 - City América, São Paulo - SP, 05101-210	159.773, 159.772	16º RGI SP	Não	Não	Não
Salvador Simões	R. Salvador Simões, 436 - Vila Dom Pedro I, São Paulo - SP, 04276-000	110.883	6º RGI SP	Não	Não	Não
Mogi	Esquina das ruas Engenheiro Miguel Gemma x Rua Julio Perotti	93.974	1º RGI Mogi	Não	Não	Não

(1) Corresponde a unificação das matrículas nº 105.876 e nº 105.877.

Empreendimento Lastro	Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)	Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendimento Lastro (2)
Fernandes Moreira	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Comgás	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Guido Caloi	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%
Pamaris	atividades de construção imobiliária	7.000.000	1,87%
Olivia Guedes	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%
Rua da Paz	atividades de construção imobiliária	5.000.000	1,33%
Anhaia Melo	atividades de construção imobiliária	12.000.000	3,20%
Franz Voegeli	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Extra Marginal	atividades de construção imobiliária	130.000.000	34,67%
Narciso Sturlini	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bussocaba	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Fagundes Filho	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Roque Petroni	atividades de construção imobiliária	15.000.000	4,00%
SCS Matarazzo	atividades de construção imobiliária	100.000.000	26,67%
Agami	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bandeirantes	atividades de	30.000.000	8,00%

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	construção imobiliária		
Salvador Simões	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Mogi	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Total		**375.000.000**	**100,00%**

(1) O valor estimado de recursos dos CRI da Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

(2) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO	Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.461 (mil, quatrocentos e sessenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de fevereiro de 2029.
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	"Remuneração").
7.3. DATA DE VENCIMENTO	12 de fevereiro de 2029.
7.4. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, sem prejuízo da remuneração, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Resgate Antecipado Decorrente de Oferta.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão das Debêntures da Primeira Série, sem carência, sempre no dia 12 (doze) dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 12 de agosto de 2025 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme estabelecido na tabela prevista na Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado ("Datas de Pagamento da Remuneração").
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

São Paulo – SP.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**DATA DE EMISSÃO: 12 de fevereiro de 2025**				
SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	01	**TIPO DE CCI**			INTEGRAL
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA							
CNPJ/MF: 25.005.683/0001-09							
ENDEREÇO: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365							
COMPLEMENTO	11º andar	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP	**CEP**	05407-003
2. CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º andar	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP	**CEP**	05425-020
3. DEVEDORA (EMISSORA DAS DEBÊNTURES):							
RAZÃO SOCIAL: EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/MF: 08.312.229/0001-73							
ENDEREÇO: Av. República do Líbano, 1921							
COMPLEMENTO:	N/A	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP	**CEP**	04.501-002
4. TÍTULO:							

O "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária,* em até 02 (duas) Séries*, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."* ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345 ("**Devedora**"), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S2, sob o número 680, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09 ("**Emissora**"), conforme aditado, por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série, da 3ª (terceira) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures da Segunda Série**"),

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Corresponderá a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários, decorrentes das Debêntures da Segunda Série, qual seja, R$ 180.977.000,00 (cento e oitenta milhões e novecentos e setenta e sete mil reais).

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ELEGÍVEIS

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Fernandes Moreira	R. Joaquim de Andrade, 113 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04719-020	153.163	9º RGI SP	Não	Não	Não
Comgás	Av. Presidente Wilson, 716 - Mooca, São Paulo - SP, 03107-000	23.583	7º RGI SP	Não	Não	Não
Guido Caloi	Av. Guarapiranga, 1460 - Jardim São Luís, São	348.606	11º RGI SP	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	Paulo - SP, 04911-005					
Pamaris	Alameda dos Pamaris, 282 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04605-000	229.505	14º RGI	Não	Não	Não
Olivia Guedes	Av. do Rio Bonito, 41 - Socorro, São Paulo - SP, 04768-000	413.641	11º RGI SP	Não	Não	Não
Rua da Paz	R. da Paz, 2094 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04713-002	90.379	11º RGI SP	Não	Não	Não
Anhaia Melo	Av. Vila Ema, 1140 - Vila Prudente, São Paulo - SP, 03156-001	247.136 e 247.137	6º RGI SP	Não	Não	Não
Franz Voegeli	Av. Franz Voegeli, 975 - Continental, Osasco - SP, 06020-190	56.506	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Extra Marginal	Av. das Nações Unidas, 16741 - Retiro	151.073, 151.074, 288.330, 288.475 e 288.476	15º RGI SP	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	Morumbi, São Paulo - SP, 05657-900					
Narciso Sturlini	R. Narciso Sturlini, 883 - Centro, Osasco - SP, 06018-100	117.606	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Bussocaba	Av. Lázaro de Mello Brandão, 770 - Umuarama - Osasco - SP, 06036-080	154.015(1)	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Fagundes Filho	R. Dr. Maurício de Lacerda, 90 - São Judas, São Paulo - SP, 04303-190	64.010	8º RGI SP	Não	Não	Não
Roque Petroni	Av. Roque Petroni Júnior, 759 - Brooklin, São Paulo - SP, 04707-160	0313856-93 e 230.777	15º RGI SP	Não	Não	Não
SCS Matarazzo	R. Rio Branco, 370 - Fundação, São Caetano do Sul - SP, 09520-630	39.578, 56.679, 56.680, 56.681, 56.682	2º RGI SÃO CAETANO DO SUL	Não	Não	Não
Agami	Av. Agami, 220 -	260.366	14º RGI SP	Não	Não	Sim

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	Indianópolis, São Paulo - SP, 04522-000					
Bandeirantes	Av. Cardeal Motta, 537 - City América, São Paulo - SP, 05101-210	159.773, 159.772	16º RGI SP	Não	Não	Não
Salvador Simões	R. Salvador Simões, 436 - Vila Dom Pedro I, São Paulo - SP, 04276-000	110.883	6º RGI SP	Não	Não	Não
Mogi	Esquina das ruas Engenheiro Miguel Gemma x Rua Julio Perotti	93.974	1º RGI Mogi	Não	Não	Não

(1) Corresponde a unificação das matrículas nº 105.876 e nº 105.877.

Empreendimento Lastro	Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)	Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendimento Lastro (2)
Fernandes Moreira	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Comgás	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Guido Caloi	atividades de construção	3.000.000	0,80%

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	imobiliária		
Pamaris	atividades de construção imobiliária	7.000.000	1,87%
Olivia Guedes	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%
Rua da Paz	atividades de construção imobiliária	5.000.000	1,33%
Anhaia Melo	atividades de construção imobiliária	12.000.000	3,20%
Franz Voegeli	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Extra Marginal	atividades de construção imobiliária	130.000.000	34,67%
Narciso Sturlini	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bussocaba	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Fagundes Filho	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Roque Petroni	atividades de construção imobiliária	15.000.000	4,00%
SCS Matarazzo	atividades de construção imobiliária	100.000.000	26,67%
Agami	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bandeirantes	atividades de construção imobiliária	30.000.000	8,00%
Salvador Simões	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Mogi	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Total		**375.000.000**	**100,00%**

(1) O valor estimado de recursos dos CRI da Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

(2) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional.

7.CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.5. PRAZO	Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.461 (mil, quatrocentos e sessenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de fevereiro de 2029.
7.6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração").
7.7. DATA DE VENCIMENTO	12 de fevereiro de 2029.
7.8. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, sem prejuízo da remuneração,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
7.6. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO PRINCIPAL	O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Resgate Antecipado Decorrente de Oferta.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga em parcela única, na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado ("Datas de Pagamento da Remuneração").
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ANEXO III – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

(Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), **declara**, nos termos **(a)** do artigo 24 e do item 16.10 do Anexo E da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), **(b)** do artigo 44 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60")e **(c)** do artigo 2º do Anexo Normativo II e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, na qualidade de Emissora, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da sua 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em 02 (duas) séries, lastreados em créditos imobiliários devido pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345 ("Devedora", "CRI", "Emissão" e "Oferta", respectivamente) que:

(a) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(b) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), contêm, assim como o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos") conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, a respeito dos CRI, da Emissora e da Devedora, suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes às suas respectivas atividades e quaisquer informações relevantes, sendo as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(c) as informações prestadas e a serem prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia securitizadora da Emissora e/ou que integrem o Prospecto Preliminar e o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários,* em até 02 (Duas) Séries*, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*", conforme aditado pelo "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (Duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima*

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.", ("Termo de Securitização") ou venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(d) verificou a legalidade e a ausência de vícios na presente Oferta;

(e) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160, o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Código ANBIMA") e o "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, conforme em vigor nesta data ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, quando mencionado com o Código ANBIMA, os "Normativos ANBIMA");

(f) institui o regime fiduciário em favor dos Titulares de CRI sobre: (i) os Créditos Imobiliários decorrentes das Dbeêntures e representado pela CCI, (ii) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (iii) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável; e (iv) a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor;

(g) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e os assessores legais contratados para a Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido, com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas pela Emissora no Prospecto Preliminar e a serem prestadas no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como no Termo de Securitização, para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(h) para os fins do artigo 27, incisos I, alínea "c", e II, da Resolução CVM 160 e nos termos do inciso I do artigo 3º, da Resolução CVM 60, encontra-se devidamente registrada como companhia de securitização na CVM, na categoria "S2" e o referido registro se encontra devidamente atualizado perante a CVM.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Por:	Por:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

(Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses de Agente Fiduciário Cadastrado na CVM)

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**. Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020 Cidade / Estado: São Paulo/SP CNPJ nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA CPF nº: 009.635.843-24

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários Número da Emissão: 148ª (centésima quadragésima oitava) Número da Série: 02 (duas) séries Emissor: **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA** Quantidade: 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI. Forma: Nominativa

Declara, nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, para todos os fins e efeitos, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 (segmento Balcão B3), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar a referida situação.

Os termos utilizados com iniciais em maiúsculas tem o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ANEXO V – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*", celebrado, em 21 de janeiro de 2025 entre a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Emissora"), e a Instituição Custodiante, conforme aditado ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio do qual a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, foi emitida ("CCI") para representar a totalidade dos direitos creditórios devidos pela **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345("Devedora"), por força das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 02 (duas) séries, para colocação privada da 3ª (Terceira) da emissão da Emissora ("Debêntures"), nos termos da *"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária,* em até 02 (Duas) Séries*, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.",* conforme aditado pelo *"Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.",* ("Escritura de Emissão"), representada pela CCI ("Crédito Imobiliário"), **DECLARA**, que lhe foi entregue para custódia **(i)** 1 (uma) via da Escritura de Emissão; **(ii)** 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** 1 (uma) via do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (Duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A."*, celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), conforme aditado pelo *"Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (Duas) Séries, da 148ª*

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

(centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A." celebrado em 17 de fevereiro de 2025, entre a Emissão e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), respectivamente), e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em 02 (duas) séries, da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído pela Emissora o regime fiduciário sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrente das Debêntures e representado pela CCI, (b) demais valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do patrimônio separado distinto, que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora ("Patrimônio Separado"), sendo certo que o Patrimônio Separado destina-se especificamente ao pagamento dos CRI e das obrigações a ele relativas e que o Patrimônio Separado manter-se-á apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 27, inciso II, da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"). A Instituição Custodiante declara que a Escritura de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430.

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ANEXO VI – DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1 - Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Fernandes Moreira	R. Joaquim de Andrade, 113 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04719-020	153.163	9º RGI SP	Não	Não	Não
Comgás	Av. Presidente Wilson, 716 - Mooca, São Paulo - SP, 03107-000	23.583	7º RGI SP	Não	Não	Não
Guido Caloi	Av. Guarapiranga, 1460 - Jardim São Luís, São Paulo - SP, 04911-005	348.606	11º RGI SP	Não	Não	Não
Pamaris	Alameda dos Pamaris, 282 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04605-000	229.505	14º RGI	Não	Não	Não
Olivia Guedes	Av. do Rio Bonito, 41 - Socorro, São Paulo - SP, 04768-000	413.641	11º RGI SP	Não	Não	Não
Rua da Paz	R. da Paz, 2094 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04713-002	90.379	11º RGI SP	Não	Não	Não
Anhaia Melo	Av. Vila Ema, 1140 - Vila Prudente, São Paulo - SP, 03156-001	247.136 e 247.137	6º RGI SP	Não	Não	Não
Franz Voegeli	Av. Franz Voegeli, 975 - Continental, Osasco - SP,	56.506	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	06020-190					
Extra Marginal	Av. das Nações Unidas, 16741 - Retiro Morumbi, São Paulo - SP, 05657-900	151.073, 151.074, 288.330, 288.475 e 288.476	15º RGI SP	Não	Não	Não
Narciso Sturlini	R. Narciso Sturlini, 883 - Centro, Osasco - SP, 06018-100	117.606	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Bussocaba	Av. Lázaro de Mello Brandão, 770 - Umuarama - Osasco - SP, 06036-080	154.015(1)	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Fagundes Filho	R. Dr. Maurício de Lacerda, 90 - São Judas, São Paulo - SP, 04303-190	64.010	8º RGI SP	Não	Não	Não
Roque Petroni	Av. Roque Petroni Júnior, 759 - Brooklin, São Paulo - SP, 04707-160	0313856-93 e 230.777	15º RGI SP	Não	Não	Não
SCS Matarazzo	R. Rio Branco, 370 - Fundação, São Caetano do Sul - SP, 09520-630	39.578, 56.679, 56.680, 56.681, 56.682	2º RGI SÃO CAETANO DO SUL	Não	Não	Não
Agami	Av. Agami, 220 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04522-000	260.366	14º RGI SP	Não	Não	Sim
Bandeirantes	Av. Cardeal Motta, 537 - City América, São Paulo - SP, 05101-210	159.773, 159.772	16º RGI SP	Não	Não	Não
Salvador Simões	R. Salvador Simões, 436 - Vila Dom Pedro I, São Paulo - SP, 04276-000	110.883	6º RGI SP	Não	Não	Não
Mogi	Esquina das ruas Engenheiro Miguel Gemma x Rua Julio Perotti	93.974	1º RGI Mogi	Não	Não	Não

(2) Corresponde a unificação das matrículas nº 105.876 e nº 105.877.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Lastro	Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)	Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendimento Lastro (2)
Fernandes Moreira	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Comgás	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Guido Caloi	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%
Pamaris	atividades de construção imobiliária	7.000.000	1,87%
Olivia Guedes	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%
Rua da Paz	atividades de construção imobiliária	5.000.000	1,33%
Anhaia Melo	atividades de construção imobiliária	12.000.000	3,20%
Franz Voegeli	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Extra Marginal	atividades de construção imobiliária	130.000.000	34,67%
Narciso Sturlini	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bussocaba	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Fagundes Filho	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Roque Petroni	atividades de construção imobiliária	15.000.000	4,00%
SCS Matarazzo	atividades de construção imobiliária	100.000.000	26,67%
Agami	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bandeirantes	atividades de construção imobiliária	30.000.000	8,00%

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Salvador Simões	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Mogi	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Total		**375.000.000**	**100,00%**

(1) *O valor estimado de recursos dos CRI da Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o exercício integral da Opção de Lote Adicional.*

(2) *Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional.*

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R$)

	Cronograma indicativo da aplicação dos recursos da emissão dos CRI (em milhares)								
	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
	S	S	S	S	S	S	S	S	S
	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029
TOTAL	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
375.000	150.000	75.000	80.000	70.000	--	--	--	--	--

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Tabela 4 – Histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais Empreendimentos Destinação:

Histórico (aproximado) de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral		
Exercício Social	**Montante Utilizado (em R$ mil)**	
Encerrado em 31 de dezembro de 2021	R$	1.043.858.348,79
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	R$	1.039.820.649,34
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	R$	793.120.954,54
Total	**R$**	**2.876.799.952,67**

Conforme demonstrado na tabela acima, a Devedora empregou na aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral o valor de aproximadamente R$2.876.799.952,67 (dois bilhões, oitocentos e setenta e seis milhões, setecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta e sete centavos), sendo tal valor superior ao valor total de emissão dos CRI. Isso demonstra a capacidade da Devedora em realizar a destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI, conforme previsto na alínea (vi) do item 2.4.1 do Ofício Circular n.º 1/2021-CVM/SRE.

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ANEXO VII – TABELA DE DESPESAS

Despesas com a Emissão	**** Despesas Únicas e primeiras parcelas***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Registrador	Integralização do ativo	Única	1	R$ 82.375,00	0,00%	Não	R$ 82.375,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 82.375,00	R$ 82.375,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira	Única	1	R$ 226,96	0,00%	Não	R$ 226,96	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 226,96	R$ 226,96
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Taxa de Registro Anbima	Única	1	R$ 14.915,00	0,00%	Não	R$ 14.915,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
CVM	29.507.878/0001-08	Regulador	Taxa de Fiscalização	Única	1	R$ 112.500,00	0,00%	Sim	R$ 112.500,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 112.500,00	R$ 112.500,00
VERT Consultoria e	24.796.771/0001-03	Emissor	Comissão de Emissão	Única	1	R$ 20.000,00	14,25%	Sim	R$ 23.323,62	R$ 349,85	R$ 1.084,55	R$ 21.889,21	R$ 23.323,62

475

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Assessoria Financeira LTDA.													
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Administração	Única	1	R$ 2.000,00	14,25%	Sim	R$ 2.332,36	R$ 34,99	R$ 108,45	R$ 2.188,92	R$ 2.332,36
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R$ 18.000,00	16,33%	Sim	R$ 21.513,09	R$ 322,70	R$ 1.000,36	R$ 20.190,03	R$ 21.513,09
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Escriturador	Escrituração CRI	Única	1	R$ 4.500,00	16,33%	Sim	R$ 5.378,27	R$ 80,67	R$ 250,09	R$ 5.047,51	R$ 5.378,27
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Registro CCI	Única	1	R$ 5.000,00	16,33%	Sim	R$ 5.975,86	R$ 89,64	R$ 277,88	R$ 5.608,34	R$ 5.975,86
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Custódia	Única	1	R$ 4.500,00	16,33%	Sim	R$ 5.378,27	R$ 80,67	R$ 250,09	R$ 5.047,51	R$ 5.378,27
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Implantação	Única	1	R$ 1.500,00	6,65%	Valor Bruto	R$ 1.606,86	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.606,86	R$ 1.606,86

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Única	1	R$ 200,00	6,65%	Valor Bruto	R$ 214,25	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,25	R$ 214,25
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Base de Dados CRI	Única	1	R$ 2.979,00	0,00%	Não	R$ 2.979,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 2.979,00	R$ 2.979,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia das CCIs	Única	1	R$ 6.722,50	0,00%	Não	R$ 6.722,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 6.722,50	R$ 6.722,50
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Escriturador	Escrituração CRI - 2ª Série	Única	1	R$ 4.500,00	16,33%	Sim	R$ 5.378,27	R$ 80,67	R$ 250,09	R$ 5.047,51	R$ 5.378,27
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Registro CCI - 2ª Série	Única	1	R$ 5.000,00	16,33%	Sim	R$ 5.975,86	R$ 89,64	R$ 277,88	R$ 5.608,34	R$ 5.975,86
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Implantação	Única	1	R$ 2.000,00	16,33%	Sim	R$ 2.390,34	R$ 35,86	R$ 111,15	R$ 2.243,34	R$ 2.390,34
Total						**R$ 286.918,46**			**R$ 299.185,50**	**R$ 1.164,69**	**R$ 3.610,54**	**R$ 294.410,28**	**R$ 299.185,50**

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

Despesas Recorrentes	**** Despesas com as demais parcelas***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira (liquidação continuada)	Mensal	6	R$ 226,96	0,00%	Não	R$ 226,96	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 226,96	R$ 1.361,76
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Utilização mensal	Mensal	6	R$ 100,00	0,00%	Não	R$ 100,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 100,00	R$ 600,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Gestão	Mensal	6	R$ 2.000,00	14,25%	Sim	R$ 2.332,36	R$ 34,99	R$ 108,45	R$ 2.188,92	R$ 13.994,17
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Fiduciário	Parcela Anual	Anual	1	R$ 18.000,00	9,65%	Sim	R$ 19.922,52	R$ 298,84	R$ 926,40	R$ 18.697,29	R$ 19.922,52
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Custodiante	Parcela Anual	Anual	1	R$ 4.500,0	9,65%	Sim	R$ 4.980,6	R$ 74,71	R$ 231,6	R$ 4.674,3	R$ 4.980,6

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

						0			3		0	2	3
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Escriturador	Parcela Anual	Anual	1	R$ 4.500,00	9,65%	Sim	R$ 4.980,63	R$ 74,71	R$ 231,60	R$ 4.674,32	R$ 4.980,63
MTendolini Consultoria Contábil	06.987.615/0001-30	Contabilidade	Contabilidade Demonstrações Financeiras	Mensal	6	R$ 620,00	0,00%	Não	R$ 620,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 620,00	R$ 3.720,00
BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Auditoria	Auditoria das Demonstrações Financeiras	Anual	1	R$ 4.700,00	14,25%	Sim	R$ 5.481,05	R$ 82,22	R$ 254,87	R$ 5.143,97	R$ 5.481,05
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Mensal	6	R$ 200,00	6,65%	Valor Bruto	R$ 214,25	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,25	R$ 1.285,48
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia das CCIs	Mensal	6	R$ 6.722,50	0,00%	Não	R$ 6.722,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 6.722,50	R$ 40.335,00
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Escriturador	Parcela Anual - 2ª Série	Anual	1	R$ 4.500,00	9,65%	Sim	R$ 4.980,63	R$ 74,71	R$ 231,60	R$ 4.674,32	R$ 4.980,63
Total						**R$ 46.069**			**R$ 50.561**	**R$ 640,**	**R$ 1.98**	**R$ 47.936**	**R$ 101.64**

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

						,46			**,53**	**17**	**4,52**	**,85**	**1,88**

Despesas Extraordinárias	**** Despesas de custos estimados com possíveis aditamentos e assembléias***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
							0,00 %		R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Provisão fundo de despesas extraordinárias						R$ 770,00							R$ 0,00
Total						**R$ 770,00**			**R$ 0,00**	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ANEXO VIII – MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Relatório de Verificação

Ref: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos - Emissão das Debêntures da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Emissão"), lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão, em 02 (duas) séries, da Vert Companhia Securitizadora

Período: __/____ a __/____.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial") sob o NIRE 35.300.334.345 ("Emissora"), em cumprimento ao disposto na Cláusula 3.4.5 da *"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.",* conforme aditado pelo *"Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."* ("Escritura de Emissão"), celebrada entre a Emissora e a Vert Companhia Securitizadora, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09 ("Securitizadora"), conforme aditado, no âmbito da sua 3ª (Terceira) emissão, debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 02 (duas) séries, para colocação privada ("Debêntures"), a Securitizadora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI") para representa-los e os utilizou como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em 02 (duas) séries, **DECLARA** que os recursos recebidos em virtude da emissão da foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório:

(i) Por empreendimento/fornecedor

Empreendimento/Fornecedor	Valor dos recursos captados alocados durante o período (R$)	% Total acumulado dos recursos captados que foram alocados

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

[A]	[R$]	[%]
[B]	[R$]	[%]
[C]	[R$]	[%]
Total	[R$]	[%]

(ii) Por despesa

Nome do Empreendimento/Fornecedor	Nº de identificação de pagamento (NFe etc...)	Tipo de Despesa	Valor (R$)
[A]	NF1	Obra	[R$]
[B]	NF2	Manutenção	[R$]
[C]	NF3	Eletricista	[R$]
		Total	[R$]

Os representantes legais da Emitente declaram neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que os documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da emissão da Escritura de Emissão.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ANEXO IX – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA017007ES	R$ 213.693.000,00	213693	IPCA + 4,3358 %	14	2	25/10/2017	25/10/2024	IPIRANGA II	Adimplente	Fiança
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA018000MA	R$ 212.543.000,00	212543	IPCA + 4,6818 %	15	2	15/03/2018	15/03/2025	SAO MARTINHO II	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	18L1364767	R$ 24.246.000,00	24246	IPCA + 7,4200 %	5	1	11/12/2018	15/02/2034	CREDITAS I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZ	18L1364801	R$ 2.694.000,00	2694	IPCA + 9,5160 %	5	2	11/12/2018	15/02/2034	CREDITAS I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ADORA											Garantia Flutuante, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Garantia Flutuante, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	18L1364807	R$ 1.000,00	1000	9,516 %	5	3	11/12/2018	15/02/2034	CREDITAS I	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19H0000001	R$ 209.000.000,00	209000	CDI + 1,5000 %	8	1	01/08/2019	20/08/2031	PROJETO SEED	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19H0331237	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 6,0000 %	9	1	16/09/2019	17/03/2036	NLPSPE	Adimplente	Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20A0934859	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 1,9500 %	16	1	20/01/2020	17/01/2035	VERA CRUZ	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0779196	R$ 26.659.807,00	26659807	IPCA + 0,5000 %	20	1	13/02/2020	30/12/2026	EVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0849733	R$ 86.094.000,00	86094	IPCA + 5,2248 %	19	1	12/02/2020	15/02/2035	CREDITAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0850705	R$ 15.193.000,00	15193	IPCA + 7,2680 %	19	2	12/02/2020	15/02/2035	CREDITAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0851105	R$ 1.000,00	1	7,2680 %	19	3	12/02/2020	15/02/2035	CREDITAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ADORA											Seguro Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20C1067808	R$ 34.283.130,00	34283130	IPCA + 0,5000 %	21	1	26/03/2020	30/12/2026	EVENII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755566	R$ 58.044.000,00	58044	IPCA + 6,6000 %	23	1	22/06/2020	15/06/2040	CREDITAS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755573	R$ 10.243.000,00	10243	IPCA + 8,9000 %	23	2	22/06/2020	15/06/2040	CREDITAS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755577	R$ 1.000,00	1	8,9%	23	3	22/06/2020	15/06/2040	CREDITAS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837185	R$ 77.647.000,00	77647	IPCA + 6,5000 %	27	1	22/10/2020	15/10/2040	CREDITAS IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837207	R$ 13.702.000,00	13702	IPCA + 8,5000 %	27	2	22/10/2020	15/10/2040	CREDITAS IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20J0837229	R$ 1.000,00	1	8,5%	27	3	22/10/2020	15/10/2040	CREDITAS IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0483122	R$ 53.971.000,00	53971	IPCA + 6,0000 %	29	1	03/12/2020	15/12/2040	CREDITAS VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0483126	R$ 9.524.000,00	9524	IPCA + 8,0000 %	29	2	03/12/2020	15/12/2040	CREDITAS VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20L0480164	R$ 1.000,00	1	IPCA + 8,0000 %	29	3	03/12/2020	15/12/2040	CREDITAS VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21A0772858	R$ 28.035.356,00	28035356	IPCA + 9,0129 %	32	1	26/01/2021	20/11/2026	SETIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imove

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												l, Fundo , Fiança Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aliena ção Fiduci ária de Imove l, Fundo , Fiança Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aliena ção Fiduci ária de Imove l, Fundo , Fiança
CRI	VERT COMP ANHI A SECU RITIZ ADOR A	21A07 72861	R$ 49.09 5.966 ,00	49095 966	IPCA + 9,027 6 %	32	2	26/01 /2021	20/11 /2026	SETIN	Adimp lente	
CRI	VERT COMP ANHI A SECU RITIZ ADOR A	21A07 72862	R$ 11.10 0.000 ,00	11100 000	IPCA + 9,010 7 %	32	3	26/01 /2021	20/11 /2026	SETIN	Adimp lente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0543872	R$ 9.170.775,00	9170775	IPCA + 10,5000 %	39	2	16/04/2021	20/02/2027	EKKO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0543881	R$ 12.200.000,00	12200000	IPCA + 10,5000 %	39	3	16/04/2021	20/02/2027	EKKO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Aliena
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0543915	R$ 10.700.000,00	10700000	IPCA + 10,5000 %	39	4	16/04/2021	20/04/2027	EKKO	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0544319	R$ 12.500.000,00	12500000	IPCA + 10,5000 %	39	6	16/04/2021	20/04/2027	EKKO	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

													ção Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0698165	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 4,7500 %	9	2	16/04/2021	17/03/2036	NLPSPE	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076526	R$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 6,2500 %	42	1	11/05/2021	15/05/2041	CREDITAS VII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076615	R$ 14.999.000,00	14999	IPCA + 8,0000 %	42	2	11/05/2021	15/05/2041	CREDITAS VII	Adimplente	, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro Alienação
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0076698	R$ 1.000,00	1	8%	42	3	11/05/2021	15/05/2041	CREDITAS VII	Adimplente	Fiduciária de Imovel, Fundo Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0466562	R$ 18.772.000,00	18772	IPCA + 11,8000 %	45	1	07/05/2021	12/05/2025	SEED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação
CRI	VERT COMP	21E0669785	R$ 500.0	50000	8,5%	43	1	14/05/2021	06/05/2031	GD8	Adimplente	Fiduciária

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ANHIA SECURITIZADORA		00.000,00									Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1076474	R$ 15.353.901,00	15353901	IPCA + 0,5000 %	51	1	24/06/2021	30/12/2026	EVENIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1057167	R$ 39.005.000,00	39005	IPCA + 6,8000 %	53	1	05/07/2021	17/06/2041	CREDITAS VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1057194	R$ 6.883.000,00	6883	IPCA + 8,5500 %	53	2	05/07/2021	17/06/2041	CREDITAS VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1057981	R$ 1.000,00	1	8,55 %	53	3	05/07/2021	17/06/2041	CREDITAS VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058275	R$ 64.393.000,00	64393	IPCA + 6,6500 %	54	1	30/06/2021	15/06/2041	CREDITAS IX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZ	21F1058276	R$ 11.363.000,00	11363	IPCA + 8,5000 %	54	2	30/06/2021	15/06/2041	CREDITAS IX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ADORA												Fundo, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo Alienação Fiduciária de Quotas, Aliena
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058277	R$ 1.000,00	1	8,5%	54	3	05/07/2021	15/06/2041	CREDITASIX	Adimplente		
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21G0479767	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 5,9200 %	50	2	16/07/2021	20/07/2031	CLARITAS	Adimplente		
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21G0704229	R$ 7.752.413,00	77524 13	IPCA + 10,2500 %	52	4	20/07/2021	20/10/2027	NORTIS	Adimplente		

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

ção Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direit

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												os Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fundo, Fiança, Fiança, Fiança
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021001VC	R$ 271.453.000,00	27145 3	CDI + 2,5000 %	56	1	13/08/2021	30/04/2026	SUMITOMO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditos

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												orios, Seguro
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021001VD	R$ 31.936.000,00	31936	CDI + 8,0000 %	56	2	13/08/2021	30/04/2026	SUMITOMO	Adimplente	Seguro
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021001VE	R$ 15.968.000,00	15968	CDI	56	3	13/08/2021	30/04/2026	SUMITOMO	Adimplente	Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21H0892530	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 8,7000 %	57	1	23/08/2021	18/08/2026	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0280212	R$ 120.310.000,00	120310	IPCA + 7,1900 %	59	1	15/09/2021	16/09/2041	CREDITAS X	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECU	21I0280476	R$ 21.231.000,00	21231	IPCA + 9,0000 %	59	2	15/09/2021	16/09/2041	CREDITAS X	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	RITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0281099	R$ 1.000,00	1	9%	59	3	15/09/2021	16/09/2041	CREDITAS X	Adimplente	Imovel Alienação Fiduciária de Imovel
CRI												
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0605705	R$ 250.000.000,00	250000	IPCA + 5,4066 %	58	ÚNICA	14/09/2021	18/09/2029	BEM BRASIL	Adimplente	Fundo, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844280	R$ 15.974.875,00	15974875	IPCA + 9,7500 %	61	1	22/10/2021	21/10/2027	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844863	R$ 34.904.990,00	34904990	IPCA + 10,5000 %	61	2	22/10/2021	21/10/2027	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quota

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ADORA											s, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21J0844864	R$ 29.131.500,00	29131500	IPCA + 10,5000 %	61	3	22/10/2021	21/10/2027	TARJA B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046861	R$ 80.282.000,00	80282	IPCA + 7,0000 %	63	1	05/11/2021	20/02/2042	CREDITAS XI	Adimplente	Seguro Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046865	R$ 14.167.000,00	14167	IPCA + 8,5000 %	63	2	05/11/2021	20/02/2042	CREDITAS XI	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ADORA											Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21K0046895	R$ 1.000,00	1	8,5%	63	3	05/11/2021	20/02/2042	CREDITASXI	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA021004NU	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 7,6732 %	61	ÚNICA	23/11/2021	16/11/2028	COMBIO	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0729901	R$ 95.000.000,00	95000	CDI + 2,6000 %	64	1	13/12/2021	20/12/2033	TORRE ALMIRANTE	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21L0730156	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 7,1000 %	64	2	13/12/2021	22/12/2036	TORRE ALMIRANTE	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	SECURITIZADORA												de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	CRA021005QS	R$ 135.000.000,00	135000	CDI + 7,0000 %	69	1	28/12/2021	28/12/2027	UISA III	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Outros
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	CRA021005QP	R$ 135.000.000,00	135000	CDI + 7,0000 %	67	1	28/12/2021	28/12/2027	UISA II	Adimplente		Alienação Fiduciária
CRI	VERT COMPANHIA A	22C0004419	R$ 24.797.000,00	24797	IPCA + 8,2500 %	69	1	07/03/2022	20/06/2042	CREDITAS XII	Adimplente		

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	SECURITIZADORA												de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004420	R$ 4.375.000,00	4375	IPCA + 9,9200 %	69	2	07/03/2022	20/06/2042	CREDITAS XII	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0004421	R$ 1.000,00	1	9,92 %	69	3	07/03/2022	20/06/2042	CREDITAS XII	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462276	R$ 24.192.000,00	24192	IPCA + 7,2500 %	72	1	25/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIII	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462277	R$ 4.269.000,00	4269	IPCA + 8,9200 %	72	2	25/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIII	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462282	R$ 1.000,00	1	8,92 %	72	3	25/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIII	Adimplente	Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462858	R$ 25.020.000,00	25020	IPCA + 7,2500 %	76	1	28/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462865	R$ 4.415.000,00	4415	IPCA + 8,9200 %	76	2	28/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0462866	R$ 1.000,00	1	8,92 %	76	3	28/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA	22C0463848	R$ 25.136.000,00	25136	IPCA + 7,2500 %	77	1	29/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XV	Adimplente	Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0463849	R$ 4.435.000,00	4435	IPCA + 8,9200 %	77	2	29/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XV	Adimplente		de Imovel
CRI													Alienação Fiduciária de Imovel
	SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22C0463850	R$ 1.000,00	1	8,92 %	77	3	29/03/2022	21/07/2042	CREDITAS XV	Adimplente		
CRI													Alienação Fiduciária de Imovel
	SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381757	R$ 24.614.000,00	24614	IPCA + 7,2500 %	80	1	13/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVI	Adimplente		
CRI													Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
	SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0381764	R$ 4.343.000,00	4343	IPCA + 8,9200 %	80	2	13/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVI	Adimplente		
		22D0381780	R$ 1.000,00	1	8,92 %	80	3	13/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVI	Adimplente		Alienação Fiduci
CRI													

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	A SECURITIZADORA											ária de Imovel, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	22D0383763	R$ 24.935.000,00	24935	IPCA + 8,2500 %	81	1	14/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVII	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	22D0382772	R$ 4.400.000,00	4400	IPCA + 9,9200 %	81	2	14/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVII	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	22D0382773	R$ 1.000,00	1	9,92 %	81	3	14/04/2022	21/07/2042	CREDITAS XVII	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22D0630029	R$ 83.810.863,00	83810863	CDI + 3,2500 %	79	1	12/04/2022	12/04/2028	PLAENGE	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ADORA											Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22F0930128	R$ 190.000.000,00	190000	IPCA + 9,3000 %	67	ÚNICA	17/06/2022	22/03/2034	EMERGENT COLD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289808	R$ 4.627.220,00	4627220	CDI + 3,2500 %	96	1	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quota

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ADOR A											s, Aliena ção Fiduci ária de Imove l, Aliena ção Fiduci ária de Outro s, Cessã o Fiduci ária de Direit os Credit orios, Fiança
CRI	VERT COMP ANHI A SECU RITIZ ADOR A	22I12 89809	R$ 21.71 3.419 ,00	21713 419	CDI + 3,250 0 %	96	2	22/09 /2022	20/09 /2028	PLAEN GE II	Adimp lente	Aliena ção Fiduci ária de Quota s, Aliena ção Fiduci ária de Imove l, Aliena

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												ção Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduci
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289810	R$ 10.804.000,00	108040000	CDI + 3,2500 %	96	3	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												ária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289811	R$ 5.752.593,00	57525	CDI + 3,2500 %	96	4	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

													Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289813	R$ 5.200.000,00	5200000	CDI + 3,2500 %	96	5	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289814	R$ 14.199.999,00	14199999	CDI + 3,2500 %	96	6	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289815	R$ 46.250.000,00	46250000	CDI + 3,2500 %	96	7	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direit
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22I1289816	R$ 8.500.000,00	850000	CDI + 3,2500 %	96	8	22/09/2022	20/09/2028	PLAENGE II	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												os Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22K0571216	R$ 33.083.620,00	33083620	IPCA + 10,5000 %	99	ÚNICA	03/11/2022	20/11/2028	TARJA B II	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22L1357824	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 5,0000 %	90	ÚNICA	22/12/2022	19/12/2029	EMERGENT COLD II	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	22L1418320	R$ 23.200.000,00	23200000	IPCA + 0,5000 %	103	1	22/12/2022	20/12/2029	EVEN V	Adimplente	Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808926	R$ 9.098.455,00	9098455	CDI + 3,2500 %	104	1	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direit

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												os Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808928	R$ 11.185.000,00	11185000	CDI + 3,2500 %	104	2	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808930	R$ 10.200.000,00	10200000	CDI + 3,2500 %	104	3	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23B0808931	R$ 15.457.971,00	15457971	CDI + 3,2500 %	104	4	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA	23B0808932	R$ 22.000.000,00	22000000	CDI + 3,2500 %	104	5	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	SECURITIZADORA											de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	23B0808933	R$ 12.618.000,00	12618000	CDI + 3,2500 %	104	6	17/02/2023	17/02/2029	PLAENGE III	Adimplente	Direit

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												os Creditorios, Fiança
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA023009KJ	R$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,0000 %	82	2	10/05/2023	31/08/2026	AGRO GALAXY DUAGRO	Adimplente	Fiança
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA023009Q1	R$ 22.500.000,00	22500	CDI	82	3	10/05/2023	15/05/2026	AGRO GALAXY DUAGRO	Adimplente	Fiança
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA019000RT	R$ 840.000.000,00	840000	CDI + 98,5000 %	24	1	20/03/2019	15/04/2026	VERT-SAO MARTINHO	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19I0775385	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 6,0000 %	9	3	16/09/2019	17/03/2036	NLPSPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19I0775386	R$ 50.000,00	50000	6%	9	4	16/09/2019	17/03/2036	NLPSPE	Adimplente	Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJ5	R$ 126.000,00	126000	98,00 00% CDI	89	1	10/10/2023	15/10/2025	BANCO ABC	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJ6	R$ 23.000,00	23000	98,00 00% CDI	89	2	10/10/2023	15/10/2025	BANCO ABC	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA	CRA02300MJ7	R$ 220.000,00	22000	CDI	89	3	10/10/2023	15/10/2025	BANCO ABC	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRA	SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MJA	R$ 21.000.000,00	210000	IPCA + 0,6500 %	89	5	10/10/2023	15/10/2033	BANCO ABC	Adimplente		
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA02300MU9	R$ 179.000.000,00	1790000	CDI + 1,0000 %	89	6	10/10/2023	15/10/2033	BANCO ABC	Adimplente		
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859177	R$ 15.000.000,00	15000000	CDI + 4,0000 %	118	1	22/12/2023	29/12/2027	ZEIT (SETIN)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859178	R$ 29.000.000,00	29000000	CDI + 4,0000 %	118	2	22/12/2023	29/12/2027	ZEIT (SETIN)	Adimplente	Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	23L2859179	R$ 5.000.000,00	5000000	CDI + 4,0000 %	118	3	22/12/2023	29/12/2027	ZEIT (SETIN)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2395040	R$ 130.000.000,00	130000	CDI + 1,8500 %	122	1	15/01/2024	22/01/2030	HSI LEBLON	Adimplente	Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2398750	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 4,0000 %	122	2	15/01/2024	22/01/2030	HSI LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ADORA											Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E2	R$ 85.250.000,00	85250	98,00 00% CDI	94	1	01/02/2024	10/02/2026	ABC II	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E3	R$ 280.650.000,00	280650	CDI	94	2	01/02/2024	10/02/2027	ABC II	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E4	R$ 36.100.000,00	36100	9,84 %	94	3	01/02/2024	10/02/2027	ABC II	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E5	R$ 134.100.000,00	134100	11,4142%	94	4	01/02/2024	10/02/2034	ABC II	Adimplente	
CRA	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CRA024001E7	R$ 116.100.000,00	116100	107,0000% CDI	94	5	01/02/2024	10/02/2034	ABC II	Adimplente	
DEB	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	VERT13	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 6,5000 %	3	ÚNICA	29/12/2023	16/02/2028	FORMULA ZERO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24A2722073	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 6,0000 %	123	ÚNICA	22/01/2024	22/01/2027	KALEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quota

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ADORA											s, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21E0908747	R$ 7.509.000,00	7509	IPCA + 13,7500 %	45	2	07/05/2021	12/05/2025	SEED III	Adimplente	Aval, Fundo
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZ	24B2019632	R$ 39.767.000,00	39767	IPCA + 0,0001 %	128	1	27/02/2024	27/02/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ADORA											Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137614	R$ 55.486.000,00	55486	IPCA + 8,4500 %	130	1	28/03/2024	20/07/2044	CREDITAS XXXII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137631	R$ 9.791.000,00	9791	IPCA + 8,45 %	130	2	28/03/2024	20/07/2044	CREDITAS XXXII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24C2137939	R$ 1.000,00	1	IPCA + 10,4500 %	130	3	28/03/2024	20/07/2044	CREDITAS XXXII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VERT COMPANHI	24D077024 7	R$ 36.00	36000	IPCA +	129	1	12/04/2024	15/03/2034	BLUE ASSET	Adimplente	Alienação Fiduci

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	A SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D0770386	R$ 0.000,00	84000	10,5000 %	129	2	08/04/2024	15/03/2034	BLUE ASSET	Adimplente	ária de Imovel
CRI			R$ 84.000,00		IPCA + 8,0000 %							Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	A SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3746578	R$ 29.985.000,00	29985	8,45 %	133	1	26/04/2024	22/08/2044	CREDITAS XXXIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	A SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3746578	R$ 5.291.000,00	5291	10,45 %	133	2	26/04/2024	22/08/2044	CREDITAS XXXIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	A SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24D3746600	R$ 1.000,00	1	10,45 %	133	3	26/04/2024	22/08/2044	CREDITAS XXXIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	A SECURITIZADORA VERT COMPANHIA	24E1296964	R$ 100.0	10000	IPCA +	132	ÚNICA	14/05/2024	16/05/2039	BLUE ASSET	Adimplente	Alienação Fiduci

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	A SECURITIZADORA		00.000,00		10,5000 %								ária de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765539	R$ 17.744.000,00	17744	IPCA + 7,7500 %	134	1	24/05/2024	15/09/2043	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765607	R$ 12.420.000,00	12420	IPCA + 9,0000 %	134	2	24/05/2024	15/09/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1765736	R$ 5.323.000,00	5323	IPCA + 11,5000 %	134	3	24/05/2024	15/09/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E1814131	R$ 1.000,00	1	IPCA + 11,5000 %	134	4	24/05/2024	15/09/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587406	R$ 25.273.000,00	25273	IPCA + 8,3000 %	135	1	25/06/2024	17/10/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587407	R$ 5.361.000,00	5361	IPCA + 10,8500 %	135	2	25/06/2024	17/10/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24F1587408	R$ 1.000,00	1	10,85 %	135	3	25/06/2024	16/10/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696526	R$ 17.146.000,00	17146	IPCA + 7,7500 %	134	5	27/06/2024	15/10/2043	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696528	R$ 12.002.000,00	12002	IPCA + 9,0000 %	134	6	27/06/2024	16/10/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2696527	R$ 5.144.000,00	5144	IPCA + 11,5000 %	134	7	24/05/2024	15/09/2045	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1403338	R$ 29.412.000,00	29412	IPCA + 8,0000 %	136	1	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407587	R$ 14.706.000,00	14706	IPCA + 9,7500 %	136	2	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407584	R$ 5.882.000,00	5882	IPCA + 12,2500 %	136	3	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios Alienação Fiduciária de Quota
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H1407622	R$ 2.941.000,00	2941	IPCA + 14,7500 %	136	4	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZ	24H1407778	R$ 5.883.000,00	5883	IPCA	136	5	08/08/2024	17/08/2029	AMORA	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ADOR A												s, Aliena ção Fiduci ária de Imove l, Aval, Cessã o Fiduci ária de Direit os Credit orios
CRI	VERT COMP ANHI A SECU RITIZ ADOR A	24G1 66721 8	R$ 37.51 5.000 ,00	37515	IPCA + 8,300 0 %	135	4	24/07 /2024	16/11 /2044	CREDI TAS XXXV	Adimp lente		Aliena ção Fiduci ária de Imove l, Segur o
CRI	VERT COMP ANHI A SECU RITIZ ADOR A	24G1 66791 1	R$ 7.957 .000, 00	7957	IPCA + 10,85 00 %	135	5	24/07 /2024	16/11 /2044	CREDI TAS XXXV	Adimp lente		Aliena ção Fiduci ária de Imove l, Segur o
CRI	VERT COMP ANHI A	24H1 80808 1	R$ 26.13 4.000 ,00	26134	IPCA + 8,450 0 %	140	1	28/08 /2024	20/12 /2044	CREDI TAS XL	Adimp lente		Aliena ção Fiduci ária

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	SECURITIZADORA												de Imovel, Seguro de Imovel Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	24H1808185	R$ 4.611.000,00	4611	IPCA + 10,4500 %	140	2	28/08/2024	20/12/2044	CREDITAS XL	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	24F2837404	R$ 1.000,00	1	IPCA + 10,4500 %	140	3	28/08/2024	20/12/2044	CREDITAS XL	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	24H1554971	R$ 25.556.000,00	25556	IPCA + 8,3000 %	135	6	23/08/2024	16/12/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente		Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24H155497 4	R$ 5.420.000,00	5420	IPCA + 10,8500 %	135	7	23/08/2024	16/12/2044	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1581820	R$ 29.147.000,00	29147	IPCA + 8,3000 %	135	8	20/09/2024	16/01/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1581821	R$ 6.182.000,00	6182	IPCA + 10,8500 %	135	9	23/08/2024	16/01/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780101	R$ 17.481.000,00	17481	IPCA + 9,0000 %	134	8	25/09/2024	15/01/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780476	R$ 7.492.000,00	7492	IPCA + 11,5000 %	134	9	25/09/2024	15/01/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24I1780782	R$ 24.975.000,00	24975	IPCA + 7,7500 %	134	10	27/09/2024	15/01/2044	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI												
	SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2126159	R$ 31.038.000,00	31038	IPCA + 8,3000 %	135	10	16/10/2024	15/02/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI												
	SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2128761	R$ 6.583.000,00	6583	IPCA + 10,8500 %	135	11	16/10/2024	15/02/2045	CREDITAS XXXV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI												
	SECURITIZADORA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24J2921730	R$ 17.610.000,00	17610	IPCA + 7,7500 %	134	11	25/10/2024	15/02/2044	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI												

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	24J2922844	R$ 12.327.000,00	12327	IPCA + 9,0000 %	134	12	25/10/2024	15/02/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Seguro Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	24J2921734	R$ 5.283.000,00	5283	IPCA + 11,5000 %	134	13	25/10/2024	15/02/2046	CREDITAS XXXIV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro Cessão
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	24K1630970	R$ 29.892.000,00	29892	IPCA + 8,3000 %	144	1	19/11/2024	15/03/2045	CREDITAS	Adimplente	Fiduciária de Direitos Creditorios Cessão
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	24K1630974	R$ 6.340.000,00	6340	IPCA + 8,3000 %	144	2	19/11/2024	15/03/2045	CREDITAS	Adimplente	Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA A	24K1631110	R$ 1.000,00	1	10,85 %	144	3	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	4	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	5	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	6	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	7	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	8	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	SECURITIZADORA										Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	9	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	10	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	11	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	12	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	13	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	14	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	15	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	16	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	17	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	18	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECUR	R$ 1.000,00	1	Não há	144	19	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ITIZADORA										Creditorios Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	19	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	20	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	21	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	22	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	23	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERTCOMPANHIA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	24	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de

	SECURITIZADORA										Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	25	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	26	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	27	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	28	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00	1	Não há	144	29	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	R$ 1.000,00		1	Não há	144		30	19/11/2024	15/03/2046	CREDITAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435141	R$ 74.999.000,00	74999	IPCA + 7,7500 %	143	1		12/11/2024	22/08/2044	CREDITAS KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435142	R$ 52.500.000,00	52500	IPCA + 9,0000 %	143	2		12/11/2024	22/08/2046	CREDITAS KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24K2435146	R$ 22.500.000,00	22500	IPCA + 11,5000 %	143	3		12/11/2024	22/08/2046	CREDITAS KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZ	24K2435831	R$ 1.000,00	1	IPCA + 11,5000 %	143	4		12/11/2024	22/08/2046	CREDITAS KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imove

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	ADORA											l, Seguro Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2031346	R$ 60.000,00	60000	CDI + 2,0000 %	141	1	11/12/2024	18/07/2031	OPERACAO GRAND OSCAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2031347	R$ 40.000,00	40000	CDI	141	2	11/12/2024	18/07/2031	OPERACAO GRAND OSCAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel Alienação Fiduciária de
CRI	VERT COMPANHIA SECU	24L2512915	R$ 8.680,00	8680	CDI + 4,7500 %	61	4	13/12/2024	20/06/2028	TARJAB	Adimplente	

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

	RITIZADORA											Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512919	R$ 9.220,00	9220	CDI + 4,7500 %	61	5	13/12/2024	20/06/2028	TARJA B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança Alienação Fiduciária de Quotas,
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512921	R$ 17.360,00	17360	CDI + 4,7500 %	61	6	13/12/2024	20/06/2028	TARJA B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512922	R$ 17.360,00	17360	CDI + 4,7500 %	61	7	13/12/2024	20/06/2028	TARJA B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512923	R$ 18.840,00	18840	CDI + 4,7500 %	61	8	13/12/2024	20/06/2028	TARJA B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2512924	R$ 18.840,00	18840	CDI + 4,7500 %	61	9	13/12/2024	20/06/2028	TARJA B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduci

Docusign Envelope ID: 818D83F6-8E46-4413-ABC3-64D34EFA523B

												ária de Imovel, Fiança Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2827437	R$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 9,0000 %	142	1	27/12/2024	20/12/2039	BLUE ASSET	Adimplente	
CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24L2827548	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 10,0000 %	142	2	27/12/2024	20/12/2039	BLUE ASSET	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

ANEXO IV ESCRITURA DE EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. de um lado, como emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) ("Companhia" ou "Devedora"):

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial") sob o NIRE 35.300.334.345, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seu(s) representante(s) legal(is) devidamente autorizado(s) e identificado(s) na respectiva página de assinaturas do presente instrumento; e

II. de outro lado, como securitizadora ("Securitizadora"):

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seu representante legal devidamente autorizado e identificado na respectiva página de assinaturas do presente instrumento.

sendo a Devedora e a Securitizadora doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

Vêm, na melhor forma de direito, firmar o presente *"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."* ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

1.1. A presente Escritura de Emissão é firmada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 21 de janeiro de 2025 ("Ato Societário da Devedora"), na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão (conforme definida abaixo) e da Oferta (conforme definida abaixo), bem como de seus termos e condições; e (ii) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA II
REQUISITOS

A 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 2 (duas) séries, da Devedora ("Emissão"), para colocação privada, será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro da Emissão pela CVM e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários") e perante a ANBIMA.

2.2. Arquivamento do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial e Publicação nos Jornais de Publicação

2.2.1. O Ato Societário da Devedora será arquivado na Junta Comercial e publicado no jornal "Valor Econômico" e na respectiva página de tal jornal na rede mundial de computadores ("Jornal de Publicação"), conforme disposto no inciso I do artigo 62 e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Devedora enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, do Ato Societário da Devedora, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 10 (dez) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados de seu respectivo arquivamento na Junta Comercial.

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

2.3. Arquivamento da presente Escritura e de eventuais aditamentos

2.3.1. A Devedora deverá realizar o protocolo da Escritura e de seus eventuais aditamentos na Junta Comercial em até 10 (dez) Dias Úteis após sua respectiva celebração, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações, nos termos do Artigo 62, § 5º da Lei das Sociedades por Ações. A Devedora deverá enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, da Escritura, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 10 (dez) Dias Úteis contados de seu arquivamento na Junta Comercial, observado, com relação aos aditamentos, o disposto na Cláusula 5.1.1. abaixo.

2.3.2. Caso a Devedora não providencie os registros previstos nesta Cláusula, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão promover tais registros, devendo a Devedora arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros e publicações, mediante comunicação neste sentido. A eventual realização do registro ou publicação pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI não descaracterizará inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Devedora, nos termos desta Escritura de Emissão.

2.4. Depósito para Distribuição e Negociação

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

2.5. Forma e Comprovação de Titularidade

2.5.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, nos termos dos artigos 31 e 63 da Lei das Sociedades por Ações.

2.5.2. A Devedora se obriga a anotar no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora autenticado pela JUCESP, de forma a incluir a Securitizadora como titular das Debêntures e anotar as condições essenciais da Emissão.

2.5.3. A Devedora deverá, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição das Debêntures, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de envio de arquivo eletrônico (.pdf), cópia autenticada do registro da titularidade das Debêntures pela Securitizadora devidamente lavrado no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora.

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

CLÁUSULA III
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

3.1. Número da Emissão

3.1.1. A Emissão objeto da presente Escritura constitui a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Devedora.

3.2. Valor Total da Emissão

3.2.1. O valor total da Emissão será de R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, nos termos da Cláusula 3.5.5 abaixo, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo).

3.3. Número de Séries e Quantidade de Debêntures

3.3.1. Serão emitidas 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Debêntures ("Quantidade"), em até 2 (duas) séries. A quantidade de Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") ou como Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série", sendo referidas em conjunto e indistintamente como "Debêntures") e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado (i) que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes; e (ii) que a Quantidade poderá ser diminuída em até 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures, mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A fixação da quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, conforme aplicável, será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 2.3.1 acima. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Debêntures emitidas em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a Quantidade, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries emitidas deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes").

3.4. Destinação dos Recursos

3.4.1. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no **Anexo I** à presente Escritura ("Empreendimentos Destinação" e "Destinação de

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Recursos", respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), conforme definido no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI (correspondente à Data de Vencimento).

3.4.2. Os recursos deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinação nas porcentagens indicadas no **Anexo I** desta Escritura e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma da Cláusula 3.4.3 e seguintes abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Devedora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à presente Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

3.4.3. O **Anexo II** desta Escritura contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora ao conjunto de Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar esta Escritura ou o Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

3.4.4. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), a ser definida no Termo de Securitização.

3.4.5. A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 14 de agosto de 2025, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do **Anexo III** desta Escritura devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e/ou outros

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura e no Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto nesta Escritura.

3.4.6. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes.

3.4.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios.

3.4.8. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.4.5 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento das obrigações de Destinação de Recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.4.9. É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Securitizadora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

3.4.10. A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada pelos Titulares de CRI, conforme aprovado em Assembleia Especial, esta deverá

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

3.4.11. No momento em que seja atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura em observância à Destinação de Recursos, a Devedora estará desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios adicionais (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI estará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

3.4.12. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, pela Devedora, de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.4.

3.4.13. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão de cada Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.4.

3.4.14. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.4 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos investidores, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.5. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

3.5.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, que, após tal subscrição, será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme definido abaixo) e desta Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários").

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

3.5.2. A Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitirá cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (a "CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de* Escritura *de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" a ser celebrada entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931").

3.5.3. A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430")

3.5.4. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários em até 2 (duas) séries da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.",* a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Profissionais (conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021), nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

3.5.5. No âmbito da Oferta, a Debenturista terá a opção de aumentar em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicial de CRI ofertada, qual seja, 300.000 (trezentos mil) CRI, ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI ("CRI Adicionais"), no valor de até R$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI ("Opção de Lote Adicional"). Os CRI objeto da Opção de Lote Adicional, se emitidos, serão distribuídos sob regime de melhores esforços

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

de colocação.

3.5.6. A Devedora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI.

3.5.7. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.5.8. Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, (i) a presente Escritura, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 2 (Duas) Séries, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*" a ser celebrado entre a Devedora, a instituição intermediária ("Coordenador Líder") e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição"), (vi) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vii) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (viii) os Prospectos e a Lâmina (conforme definidos no Termo de Securitização); e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

3.6. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos (Procedimento de *Bookbuilding*). Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, o Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de *Bookbuilding*"), com a finalidade de definir **(i)** a quantidade de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, de Debêntures a serem alocadas em cada série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de séries das Debêntures; e **(iii)** a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), nas condições previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização. Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), as Partes celebrarão aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Companhia ou pela Securitizadora, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento. O aditamento de que trata esta Cláusula será registrado na Junta Comercial, nos termos da Cláusula 2.3

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

acima.

3.7. Colocação

3.7.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão não organizado.

3.7.2. A Emissão não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados, podendo, no entanto, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, nos termos das Cláusulas 3.2, 3.3 e 3.5.5 acima, o Valor Total da Emissão ser diminuído e a Quantidade ser diminuída, em ambos os casos, mediante o cancelamento de Debêntures. A Oferta não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados, exceto pela possibilidade de exercício da Opção de Lote Adicional.

3.8. Objeto Social da Devedora

3.8.1. A Devedora tem por objeto: (i) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (ii) a administração e locação de imóveis próprios; (iii) loteamentos de terrenos; (iv) a construção de condomínios; (v) a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (vi) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

CLÁUSULA IV
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos, a data de emissão das Debêntures será o dia 12 de fevereiro de 2025 ("Data de Emissão").

4.1.2. Conversibilidade e Permutabilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Devedora e nem permutáveis por ações de outra sociedade.

4.1.3. Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização das Debêntures ("Data de Início da Rentabilidade"). A "Primeira Data de Integralização", para fins da presente Escritura, será considerada como a data da primeira subscrição e integralização das Debêntures.

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

4.1.4. Espécie e Garantia: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.5. Tipo e Forma: As Debêntures serão nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures.

4.1.6. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.7. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 4 (quatro) anos contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 12 de fevereiro de 2029 ("Data de Vencimento"), ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido abaixo), de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) e de realização de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), com o cancelamento da totalidade das Debêntures.

4.2. Remuneração das Debêntures

4.2.1. Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

4.2.2. Juros Remuneratórios das Debêntures: As Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração", respectivamente).

4.2.2.1. A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive.

4.2.2.2. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Debêntures;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n; e

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

onde:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

4.2.2.3. Observações:

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

(i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;

(iv) para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis; e

(v) excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

4.2.3. Define-se "Período de Capitalização das Debêntures" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da respectiva série, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme aplicável, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da respectiva série, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos das Debêntures.

4.2.4. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures e aos CRI por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar uma Assembleia Especial para deliberar, em comum acordo com a Devedora a e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e a Devedora, quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

4.2.5. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização das assembleias especiais de titulares de CRI previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referidas assembleias especiais de titulares de CRI não serão realizadas, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures.

4.2.6. Caso, nas assembleias especiais de titulares de CRI previstas acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures , e consequente de Remuneração dos CRI, entre a Devedora, a Securitizadora e os titulares dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.3. Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário

4.3.1. O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Oferta de Resgate Antecipado.

4.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

4.4.1. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre no dia 12 (doze) dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 12 de agosto de 2025 e o último na Data de Vencimento, conforme estabelecido na tabela abaixo, ressalvadas as hipóteses de declaração de

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures da Primeira Série ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série"):

Parcelas	Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série
1ª	12 de agosto de 2025
2ª	12 de fevereiro de 2026
3ª	12 de agosto de 2026
4ª	12 de fevereiro de 2027
5ª	12 de agosto de 2027
6ª	12 de fevereiro de 2028
8ª	12 de agosto de 2028
9ª	Data de Vencimento

4.4.2. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures da Segunda Série ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, as "Datas de Pagamento da Remuneração").

4.5. Local de Pagamento

4.5.1. Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora e/ou por terceiros agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na conta corrente nº 6785-7, de titularidade da Securitizadora, mantido junto à agência nº 3396 do Banco do Bradesco S.A. (237) ("Conta Centralizadora").

4.6. Prorrogação dos Prazos

4.6.1. Caso uma determinada data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente desta Escritura por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que a referida

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sábado ou domingo.

4.6.2. Para fins da presente Escritura, a expressão "Dia(s) Útil(eis)" significa, para os (a) eventos pecuniários previstos nesta Escritura, inclusive para fins de cálculos, qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (b) eventos não pecuniários previstos nesta Escritura qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como feriados municipais nos município de São Paulo e estaduais no estado de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

4.7. Encargos Moratórios

4.7.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula VII desta Escritura, caso a Devedora deixe de efetuar quaisquer pagamentos de quaisquer quantias devidas à Securitizadora nas datas em que são devidos, tais pagamentos devidos e não pagos continuarão sujeitos à eventual remuneração incidente sobre os mesmos e ficarão sujeitos, ainda, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago. Os encargos moratórios ora estabelecidos incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.8.1. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Devedora ou pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nos termos da legislação vigente e dessa Escritura, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer remuneração adicional e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, conforme o caso.

4.9. Preço de Subscrição, Prazo e Forma de Subscrição de Integralização

4.9.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Anexo IV desta Escritura ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), previamente à emissão dos CRI.

As Debêntures passarão a integrar o patrimônio da Securitizadora a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"). As Debêntures eventualmente integralizadas em data posterior à Primeira Data Integralização serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). No ato de subscrição das Debêntures, haverá possibilidade de subscrição com ágio ou deságio, observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures de uma mesma série, e (b) que, neste caso, a Devedora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário.

4.10. Repactuação

4.10.1. As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

4.11. Publicidade

4.11.1. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos titulares dos CRI, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos e publicados no Jornal de Publicação e com divulgação simultânea da íntegra do comunicado nas páginas do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverão providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), conforme legislação em vigor, bem como divulgados na página da Devedora na rede mundial de computadores – Internet (https://ri.eztec.com.br/), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Devedora comunicar o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora a respeito de qualquer publicação na data da sua realização.

4.12. Liquidez e Estabilização

4.12.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.13. Fundo de Amortização

4.13.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

4.14. Classificação de Risco

4.14.1. Não será contratada agência de risco para atribuição de rating à Devedora nem às Debêntures.

4.15. Tributação

4.15.1. A Devedora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Securitizadora em virtude das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora à Securitizadora em virtude das Debêntures serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Debêntures, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.15.2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA V
ADITAMENTOS À PRESENTE ESCRITURA

5.1. Aditamentos

5.1.1. Observado o disposto na Cláusula 2.3.1 acima, se aplicável, a Devedora deverá realizar o protocolo de qualquer aditamento a esta Escritura na Junta Comercial em até 10 (dez) Dias Úteis após sua respectiva celebração, devendo a Devedora enviar ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, do referido aditamento, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seus respectivos arquivamentos ou registros.

CLÁUSULA VI
RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL

6.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

6.1.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 12 de fevereiro de 2027, inclusive, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures da mesma série.

6.1.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ocorrerá mediante comunicação dirigida à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.11.1 acima ou, a exclusivo critério da Devedora, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo" e "Data do Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente).

6.1.3. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (iii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.1.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, à Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente (conforme definido abaixo), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo"):

$$PU_{prêmio} = Prêmio * (Prazo\ Remanescente/252) * PU_{debênture}$$

Onde:

PUdebênture = Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou da Data de

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido da Remuneração;

Prêmio = 0,40% ao ano.

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento.

6.1.4.1. Caso a Data do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio indicado na Cláusula 6.1.4 incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração (isto é, sem considerar a Remuneração a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração).

6.1.5. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

6.1.6. A Data do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

6.2. Oferta de Resgate Antecipado Total

6.2.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a contar da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, a critério da Devedora), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado").

6.2.2. A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série por meio de comunicação enviada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a(s) série(s) a que se refere; (b) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (c) a data efetiva para o resgate e pagamento das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, que deverá ser um Dia Útil; (d) a forma e o prazo de manifestação à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Securitizadora, no caso dos titulares dos CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; (e) a referência expressa de que a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação da totalidade dos titulares de CRI da respectiva série e que não será admitido que o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Antecipado seja parcial em relação às Debêntures da mesma série; e (f) as demais informações necessárias para a

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

tomada de decisão dos titulares de CRI da respectiva série e a operacionalização do resgate antecipado facultativo das Debêntures ("Edital de Oferta de Resgate Antecipado").

6.2.3. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI da respectiva série ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, por meio da divulgação de comunicado aos titulares dos CRI da respectiva série, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os titulares dos CRI da respectiva série se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série. Após decisão dos titulares dos CRI da respectiva série, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI da respectiva série, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI da respectiva série e, consequentemente, das Debêntures da respectiva série e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI, indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.2.4. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculados *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo.

6.2.5. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures da respectiva série, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

6.2.6. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do efetivo resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

6.2.7. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

resgate antecipado parcial de Debêntures da mesma série e, consequentemente, dos CRI da mesma série.

6.3. Amortização Extraordinária Facultativa

6.3.1. A Devedora poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 12 de fevereiro de 2027, inclusive, a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, a critério da Devedora), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa").

6.3.2. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorrerá mediante comunicação dirigida à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.11 acima ou, a exclusivo critério da Devedora, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa" e "Data da Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).

6.3.3. A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, que incluem, mas não se limitam (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data da Amortização Extraordinária Facultativa; (iii) estimativa prévia do valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

6.3.4. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) da respectiva série de cada Debênture, acrescido (i) da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente (conforme definido abaixo), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"):

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

PUprêmio = Prêmio * (Prazo Remanescente/252) * PUamortização

Onde:

PUamortização = parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido da Remuneração;

Prêmio = 0,40% ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data da Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento.

6.3.5. Caso a Data da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio indicado na Cláusula 6.3.4 acima incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração (isto é, sem considerar a Remuneração a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração).

6.3.6. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos operacionais adotados pela B3 ou, caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.

6.3.7. A Data da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

CLÁUSULA VII
VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. São considerados eventos de inadimplemento, podendo acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI e, sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.2. a **Erro! Fonte de referência não encontrada.**. abaixo, a imediata exigibilidade do pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) de cada Debênture, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme previsto na Cláusula 4.2.2.1. desta Escritura, além dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura, incluindo os Encargos Moratórios, bem como todas as despesas e demais custos envolvidos na manutenção das

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Debêntures, se houver, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quaisquer dos eventos descritos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento").

7.1.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.2 abaixo:

(i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de pagamento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura;

(iii) questionamento judicial da validade, exequibilidade ou eficácia desta Escritura pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ("Controladora"), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora ("Controlada") e/ou por qualquer coligada da Devedora;

(iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura;

(v) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora, de qualquer Controladora que seja um membro do bloco de controle da Companhia signatário do Acordo de Acionistas da Companhia que detenha participação societária na Companhia superior a 4% (quatro por cento) de seu capital social ("Controladoras Consideradas") e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora Considerada e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora Considerada e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora Considerada e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora ("Reestruturação"), exceto se (a) a referida Reestruturação envolver exclusivamente entidades integrantes de seu grupo econômico, (b) os atuais acionistas diretos das sociedades que integram o bloco de controle e representam percentual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do capital social da Devedora nesta data (excetuada a SMM Participações Ltda.) ("Atuais Acionistas

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Controladores"), se mantiverem no controle indireto ou direto da Companhia ou no controle do bloco de controle da Companhia (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), ou (c) concedido o direito de resgate de que trata o artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário da Devedora, pelos atuais controladores da Devedora, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se (i) tal alteração ou transferência não resultar em alteração do controle indireto da Devedora; ou (ii) havendo alteração do regime de controle da Devedora com a substituição do regime de controle majoritário por regime de controle minoritário, desde que os Atuais Acionistas Controladores se mantiverem no controle indireto ou direto da Companhia ou no controle do bloco de controle da Companhia;

(viii) falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Devedora nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação;

(ix) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no âmbito do mercado financeiro e operações de mercado de capitais, local ou internacional;

(x) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de pagamentos aos acionistas da Devedora, exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão, caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura;

(xi) redução do capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para (1) absorção de prejuízos ou (2) distribuição de recursos aos acionistas da Devedora, até o limite de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo, na hipótese deste item "(2)" desde que mantido caixa mínimo de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões reais) no balanço da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora;

(xii) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e

(xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

obrigações nos termos desta Escritura (observado que não será considerado um Evento de Inadimplemento a sucessão legal ou transferência de obrigações resultante de reorganização societária não restrita pelo item 7.1.1(vi) desta Escritura).

7.1.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.3 abaixo:

(i) inclusão da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou Controladas em qualquer tipo de lista de entidades que não cumprem as regras de caráter social e ambiental, incluindo o Cadastro de Empregadores, por manter trabalhadores em condições análogas às de escravo, regulado pela Portaria Interministerial nº 3 de 2016, instituída pelo Ministério do Trabalho e Emprego e pela Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo;

(ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, não sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis corridos contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico, hipótese na qual deverão ser observados os prazos de cura específicos;

(iii) a Devedora deixar de ter o registro de companhia aberta na CVM;

(iv) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, exceto se tal alteração não resultar em alteração da atual atividade principal da Devedora;

(v) verificação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora nesta Escritura eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, em seus aspectos relevantes, na data em que foram prestadas;

(vi) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada, de qualquer dívida ou obrigação financeira assumida no âmbito do mercado financeiro e/ou operações de mercado de capitais em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vii) protesto de títulos contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da intimação da Devedora: (i) for apresentada garantia suficiente em juízo, (ii) o protesto for pago, ou (iii) o protesto for sustado ou cancelado ou tiver os seus efeitos suspensos por decisão judicial;

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

(viii) inadimplemento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Devedora e/ou suas Controladas, não sanada em 30 (trinta) dias, e que possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(ix) desapropriação por qualquer autoridade governamental, causada por ação ou omissão da Devedora, que resulte na perda efetiva, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora, ou R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o que for menor;

(x) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora, ou R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o que for menor, excluídas da restrição acima (i) as vendas de estoques da Devedora, bem como (ii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência relacionada a ativos da conta de investimentos da Devedora;

(xi) não cumprimento, de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ou informações trimestrais, sendo a primeira apuração referente ao trimestre que se encerrará em 31 de março de 2025, e verificados pela Securitizadora até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"), sendo que os cálculos e apurações dos Índices Financeiros deverão ser feitos com base nas práticas contábeis vigentes na Data de Emissão:

i. $\frac{(Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar)}{Patrimônio\ Líquido} < 0{,}80$

ii. $\frac{(Recebíceis + Receita\ a\ Apropriar + Estoques)}{(Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar + Custos\ a\ Apropriar)} > 1{,}50\ ou\ < 0$

onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

os financiamentos à construção e financiamentos da AHS denominados de Construction Loan e Permanent Loan e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI–FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às referidas demonstrações financeiras ou informações trimestrais;

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial consolidado da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil;

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial consolidado da Devedora; e

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme apurado nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Devedora.

7.2. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.1.1 acima, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.4 abaixo, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, independentemente de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

7.2.1. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 7.1.1 acima, a Securitizadora deverá enviar à Devedora comunicação escrita informando a ocorrência do vencimento antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que tomar ciência da respectiva ocorrência.

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

7.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Geral de Titulares dos CRI visando a deliberar acerca da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observado o procedimento de convocação e os quóruns de deliberação previstos na Cláusula X desta Escritura.

7.3.1. A Securitizadora deverá enviar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI referida na Cláusula 7.3 acima, comunicação escrita informando acerca das deliberações tomadas, caso a Devedora não esteja presente na Assembleia Geral.

7.4. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

7.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a pagar na Conta Centralizadora o valor descrito na Cláusula 7.1 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial, conforme o caso.

7.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos desta Escritura, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórias e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórias e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

CLÁUSULA VIII

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações aqui previstas, a Devedora compromete-se a, adicionalmente, cumprir todas as obrigações abaixo reproduzidas:

(i) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

(ii) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ou disponibilizar em seu *website* ou no *website* da CVM, sendo tal escolha a seu exclusivo critério), as seguintes informações e documentos:

(a) dentro do prazo estabelecido por legislação e regulamentação vigentes ou em até 3 (três) dias úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; e (2) cópia de suas informações financeiras trimestrais, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes;

(b) em até 15 (quinze) dias após a data de divulgação ao mercado de seus resultados financeiros trimestrais ou anuais, conforme o caso, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, cópia do demonstrativo de apuração dos Índices Financeiros, com sua respectiva memória de cálculo, nos termos da Cláusula 7.1.2(xi) acima;

(c) em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, declaração firmada por representantes legais da Devedora, substancialmente nos termos do **0** à presente Escritura, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura; (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento; e (c) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Devedora perante a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura;

(d) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;

(e) no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Devedora relacionada a um Evento de Inadimplemento;

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

(f) no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação reputacional da Devedora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora e que impacte a capacidade da Devedora de cumprir pontualmente qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura ("Efeito Adverso Relevante"); e

(g) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, informações e/ou documentos acerca da Devedora ou da Emissão que venham a ser solicitados pela Securitizadora e desde que não estejam sujeitos a sigilo ou confidencialidade.

(iii) notificar, na mesma data, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a convocação de quaisquer Assembleias Gerais de Debenturistas realizada diretamente pela Devedora;

(iv) manter órgão para atender à Securitizadora ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;

(v) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(vi) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;

(vii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto (1) por eventuais disposições cujo cumprimento tenha sido dispensado ou considerado inaplicável por autoridade competente, desde que tal dispensa ou inaplicabilidade não tenha sido revertida ou cancelada, conforme o caso, (2) por descumprimentos que não resultem em um Efeito Adverso Relevante; ou (3) por matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, desde que seja obtido efeito suspensivo;

(viii) sem prejuízo do disposto na alínea "o" abaixo, cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, o disposto na legislação e regulação social e ambiental em vigor aplicável ao exercício de suas atividades, incluindo, mas não se limitando, (1) a Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e, (2) legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho, e (3) as ordens exequíveis emanadas de autoridades competentes ("Legislação Socioambiental"), bem como zelar para que suas Controladas evitem e corrijam eventuais danos socioambientais, monitorem suas atividades e adotem,

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

sempre que aplicável, as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos apurados, exceto por (1) eventuais disposições cujo cumprimento tenha sido dispensado ou considerado inaplicável por autoridade competente, desde que tal dispensa ou inaplicabilidade não tenha sido revertida ou cancelada, conforme o caso, (2) descumprimentos que não resultem em um Efeito Adverso Relevante e (3) por matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé pela Devedora e/ou pela Controlada aplicável, nas esferas judiciais ou administrativas, desde que seja obtido efeito suspensivo;

(ix) observados os acordos, discussões e contingências descritos no Formulário de Referência da Devedora, que não caracterizarão um descumprimento para fins das obrigações previstas nesta Cláusula, observar e cumprir e zelar para que suas Controladas e seus respectivos administradores, empregados e agentes, no exercício de suas funções, bem como suas Controladoras, cumpram, toda e qualquer lei que trata de corrupção aplicável a tais entidades, incluindo (sem limitação) as Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("Decreto 11.129"), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis (em conjunto "Leis Anticorrupção"), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, na medida em que (1) adota políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima, nos termos do Decreto 11.129; (2) dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (3) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e (4) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará em até 3 (três) Dias Úteis, o Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(x) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de inquérito ou outra investigação de qualquer natureza (cível, administrativo, criminal ou sancionador) sobre violação das Leis Anticorrupção por parte da Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas; ou (ii) instauração de processo administrativo ou ação cível de improbidade administrativa, para apurar violações das Leis Anticorrupção por parte da Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas; ou (iii) o recebimento de denúncia criminal pelo Judiciário em face de representantes da Devedora e/ou de suas Controladas referente a violações das Leis Anticorrupção;

(xi) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis do recebimento, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

e à segurança ocupacional que resultem em um Efeito Adverso Relevante, bem como relacionadas ao incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e crimes ambientais. No caso de crimes ambientais, desde que provoquem Efeito Adverso Relevante;

(xii) manter em relação a si e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades *exceto* por aquelas, alternativamente, (A)(1) cuja falta não possa causar um Efeito Adverso Relevante; (A)(2) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (A)(3) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas e desde que sua ausência não impeça a continuidade das atividades da Devedora, ou (A)(4) cuja falta seja sanada no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de cancelamento, revogação ou suspensão, sendo certo que a Devedora deverá comunicar a Securitizadora e os Agente Fiduciário dos CRI sobre o descumprimento desta obrigação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência sobre a revogação, cancelamento ou suspensão;

(xiii) adotar, durante o período de vigência das Debêntures, medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho, nos termos dos itens (iv), (vi), (vii) e (viii) acima, entre outros;

(xiv) realizar o recolhimento de todos os tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Devedora;

(xv) cumprir todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo (1) nos casos em que, de boa-fé, a Devedora esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, com a realização de depósito em garantia ou obtenção de efeito suspensivo e (2) por aquelas cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) notificar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Devedora ou que possa afetar a capacidade de pagamento das Debêntures;

(xvii) não realizar e nem autorizar, seus administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários no exercício de suas respectivas funções, a realizar, em benefício próprio, para a Companhia ou para a Emissão, (a) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou (c) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, crime de tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; e

(xviii) convocar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse da Securitizadora, caso à Securitizadora deva fazer, nos termos desta Escritura, mas não o faça no prazo aplicável.

CLÁUSULA IX
DESPESAS

9. Despesas

9.1. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Flat e o montante necessário para a constituição do constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) serão descontados pela Securitizadora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora.

9.1.1. Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas a seguir e no Anexo VI a esta Escritura, as quais serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Debêntures:

(i) taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCIs quanto ao CRI;

(ii) remuneração da (a) Securitizadora referente à emissão dos CRI no valor de R$20.000,00 (vinte mil reais); e (b) Securitizadora referente à gestão e administração do Patrimônio Separado, no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais); sendo que ambas serão pagas em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização, a ser descontada pela Securitizadora do repasse de valores devido em função do pagamento do Preço de Integralização, acrescida dos devidos tributos. As demais parcelas devidas no item (b) acima, serão pagas mensalmente, no dia 16 (dezesseis) de cada mês ou próximo

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Dia Útil;

(iii) a remuneração da entidade responsável pela distribuição dos CRI, será conforme as condições previstas no Contrato de Distribuição, a ser paga no 1° (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, será acrescida dos devidos tributos;

(iv) remuneração do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização), serão devidas parcelas anuais de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA., será acrescido dos devidos tributos;

(v) remuneração inicial do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), (a) parcela única de implantação no valor de R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais); e (b) parcelas mensais no valor de R$ 200,00 (duzentos reais), acrescidos dos devidos tributos;

(vi) remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: (a) parcela única de implantação no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais); (b) parcelas anuais de R$18.000,00 (dezoito mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA. Todas estas parcelas serão pagas no 1° (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, serão acrescidas dos devidos tributos; e

(vii) remuneração inicial da Instituição Custodiante referente à implantação e registro das CCIs, a parcela de R$ 5.000,00 (cinco mil reais); (b) referente à custódia das CCIs, a parcela de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

9.1.2. Despesas Recorrentes. As Despesas Recorrentes encontram-se listadas a seguir e no Anexo VI desta Escritura, e serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso tais recursos sejam insuficientes, diretamente pela Devedora:

(i) pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais) ("Taxa de Administração"), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, em até 5 (cinco) Dias

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Úteis contados da Primeira Data de Integralização, e as demais serão pagas no dia 16 (dezesseis) de cada mês ou próximo Dia Útil, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(ii) remuneração do Escriturador (conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente a parcelas anuais de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na Primeira Data de Integralização e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes;

(iii) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante pela custódia das CCIs, em parcelas anuais de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, , corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do item (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item "(iv)" serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

(v) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a Primeira Data de Integralização e os demais sempre no 5° (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vi) remuneração do contador do Patrimônio Separado responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 590,00 (quinhentos e noventa reais) por mês, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do contador do Patrimônio Separado ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de contabilidade, sendo o primeiro pagamento devido em até a Primeira Data de Integralização e os demais sempre no 5° (quinto) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração contador do Patrimônio Separado e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vii) remuneração do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), em parcelas mensais no valor de R$ 200,00 (duzentos reais), acrescidos dos devidos tributos;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização; e

(ix) averbações, tributos, prenotações e registros de atas de assembleia especial e aditamentos aos Documentos da Operação, em cartórios de registro de imóveis, títulos e

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

documentos e junta comercial, quando for o caso.

9.1.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive os referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

(v) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

9.1.4. Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à Devedora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação nesse sentido.

9.1.5. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Securitização, observado o disposto na Cláusula 9.2.3 abaixo, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora, mediante solicitação prévia da Securitizadora, diretamente à Devedora, para o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

9.1.6. As despesas, que não as Despesas Flat, que eventualmente sejam pagas

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

diretamente pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

9.1.7. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

9.1.8. Os titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

9.1.9. Sem prejuízo da Cláusula 9.1.7 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

9.1.10. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Securitizadora, mediante orientação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, caso a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração e a remuneração dos demais prestadores de serviços ("Custo de Administração").

9.1.11. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora na qualidade de emissora dos CRI.

9.1.12. Caso a Operação seja desmontada, o valor da parcela do item (vii)(a) da Cláusula 9.1.1 acima, será devido pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

9.1.13. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível o pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

9.1.14. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.1.15. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

9.1.16. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Securitizadora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Securitizadora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

9.2. Fundo de Despesas

9.2.1. Fundo de Despesas. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do "Fundo de Despesas" que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes descritas o Anexo VII do Termo de Securitização e devidas nos próximos 6 (seis) meses contados da Primeira Data de Integralização ("Fundo de Despesas").

9.2.2. Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido no Termo de Securitização) e utilizados em consonância ao disposto nesta Escritura e no Termo de Securitização. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações.

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

9.2.3. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor das Despesas Recorrentes referentes aos próximos 3 (três) meses, a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada (i) da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas; (ii) dos comprovantes das despesas pagas com os recursos no Fundo de Despesas e (iii) de detalhamento das Despesas Recorrentes que serão objeto de pagamentos nos 6 (seis) meses seguintes ("Valor do Fundo de Despesas").

9.2.4. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de tal notificação pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

9.2.5. Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total da Emissão após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

9.2.6. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.2.7. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

9.2.8. Os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

9.2.9. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

9.2.10. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

9.2.11. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

9.2.12. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Securitização), de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

9.2.13. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

CLÁUSULA X
ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

10. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista", "Assembleias Gerais" ou "Assembleias") o quanto disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizadas de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberarem sobre

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

matéria de interesse da Securitizadora, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI, observado o disposto na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 160.

10.1. Quando o assunto deliberado for comum a todas as séries em conjunto, a Assembleia Geral de Debenturista deverá ser conjunta, sendo que, para fins de apuração dos quóruns deverá ser considerada a totalidade das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série.

10.2. Quando o assunto a ser deliberado for de interesse específico e exclusivo de uma determinada Série, os Debenturistas da respectiva Série poderão, a qualquer tempo, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, reunir-se em Assembleia Geral, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas da respectiva série, conforme o caso.

10.3. Convocação

10.3.1. Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Devedora ou pela Securitizadora.

10.3.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de titulares de CRI da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial de titulares de CRI da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial de titulares de CRI da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

10.3.3. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, os procedimentos abaixo deverão ser observados:

(i) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Emissão;

(ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

de 21 (vinte e um) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

10.3.4. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Securitizadora, independentemente de publicações e/ou avisos.

10.3.5. As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Devedora e a Debenturista.

Quórum de Instalação

10.3.6. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Securitizadora.

10.3.7. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, a Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, em primeira convocação ou qualquer número de Debêntures da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, em segunda convocação. Independente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista à qual comparecer a totalidade dos Debenturistas da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, em caso de pluralidade de titulares das Debêntures da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso.

10.4. Mesa Diretora

10.4.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Securitizadora ou por qualquer pessoa por ela indicada.

10.5. Quórum de Deliberação

10.5.1. Exceto se previsto de outra forma neste Instrumento, todas as deliberações dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em segunda convocação.

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

10.5.2. A orientação de voto da Securitizadora no âmbito da assembleia geral de titulares de Debêntures pela **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 7.1.2. acima, observados os termos da Cláusula 7.3 acima, dependerá de aprovação, em sede de Assembleia Especial, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

10.5.3. Não estão incluídos nos quóruns mencionados na Cláusula 10.5.1. acima:

(i) os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura; e

(ii) as alterações relativas: (i) à redução da remuneração das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.2. desta Escritura; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos nesta Escritura, inclusive quóruns estabelecidos nesta Cláusula X; e/ou (v) à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula VII desta Escritura em benefício da Devedora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, dependerão da aprovação exclusiva da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

(iii) os pedidos de renúncia (*waiver)* ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento dependerão da aprovação exclusiva da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

10.5.4. A deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, para nomear substituto ao Agente Fiduciário dos CRI, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou em segunda convocação;

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

10.5.5. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

10.5.6. Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação de voto dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação.

10.5.7. As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 10.5.5 acima, dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

10.5.8. A Securitizadora, por meio da subscrição ou aquisição desta Debênture, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

10.6. Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista

10.6.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Devedora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Devedora, enquanto nas assembleias convocadas pela Devedora, a presença dos representantes legais da Devedora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Securitizadora, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

10.6.2. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

10.6.3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital, observadas as disposições da Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

10.6.4. As deliberações em sede de Assembleias Gerais de Debenturista, serão

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

tomadas respeitando os quóruns acima estabelecidos, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares dos CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturista.

CLÁUSULA XI
DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA DEVEDORA

11.1. A Devedora declara e garante à Securitizadora, na data da assinatura desta Escritura, que:

(i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam esta Escritura e os demais Documentos da Oferta têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) esta Escritura, os demais Documentos da Oferta e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) exceto pelo disposto nesta Escritura e nos demais Documentos da Oferta, pelo registro do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial, pela publicação do Ato Societário da Devedora nos Jornais de Publicação, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura e dos demais Documentos da Oferta e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta;

(vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura e dos demais Documentos da Oferta e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Devedora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte e/ou pelo qual qualquer

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) inadimplemento nem vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Devedora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora e/ou qualquer de seus ativos;

(vii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura e não tem conhecimento sobre a ocorrência ou existência de qualquer Evento de Inadimplemento ou Efeito Adverso Relevante;

(viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;

(ix) todas as informações prestadas pela Devedora por ocasião da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(x) os documentos e informações fornecidos pela Devedora no âmbito da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Debêntures;

(xi) as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e o período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2024, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(xii) desde as últimas informações financeiras da Companhia divulgadas ao mercado nos termos e nos prazos previstos na regulamentação aplicável, não houve qualquer Efeito Adverso Relevante ou ocorreu qualquer operação relevante envolvendo a Companhia fora do curso normal de seus negócios;

(xiii) está cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto (1) por eventuais disposições cujo cumprimento tenha sido dispensado ou considerado inaplicável por autoridade competente, desde que tal dispensa ou inaplicabilidade não tenha sido revertida ou cancelada, conforme o caso, (2) por descumprimentos que não resultem em um Efeito Adverso Relevante; ou (3) por matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, com

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

efeito suspensivo;

(xiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, sendo em todos os casos obrigações cujo descumprimento resultaria em um Efeito Adverso Relevante, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, com efeito suspensivo;

(xv) está em dia com o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto em relação (1) àquelas matérias que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente pela Companhia, para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo, ou (2) àqueles cujo não pagamento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) possui, assim como as suas Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades e cuja falta possa causar um Efeito Adverso Relevante exceto por aquelas (A)(1) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (A)(2) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas e desde que sua ausência não impeça a continuidade das atividades da Devedora, e (A)(3) cuja falta seja sanada no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de cancelamento, revogação ou suspensão;

(xvii) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental sobre não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e na legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(xviii) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental em relação a infrações de caráter penal envolvendo o meio ambiente, observadas as discussões e contingências descritas no Formulário de Referência da Devedora disponível nesta data nos canais oficiais de divulgação da Companhia nos termos da regulamentação aplicável;

(xix) cumpre e zela para que suas Controladas e respectivos administradores e empregados, todos estes no exercício de suas respectivas funções, cumpram as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública aplicáveis na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: (i) adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da lei indicada anteriormente; (ii) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essa lei; e (iii) adota as diligências apropriadas, de acordo com as

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

políticas da Companhia para contratação, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, envidando seus melhores esforços de forma a instrui-los a não praticar qualquer conduta relacionada à violação do normativo referido anteriormente;

(xx) (i) não tem conhecimento de descumprimento, por coligadas da Devedora, das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública aplicáveis na forma das Leis Anticorrupção; e (ii) os principais documentos de governança corporativa da Devedora referentes a temas de gerenciamento de riscos e controles internos, conforme disponíveis para consulta nesta data nos canais oficiais da Devedora, incluem orientações para que suas coligadas adotem políticas e controles internos equivalentes aos da Devedora;

(xxi) não tem conhecimento (a) de descumprimento pela Devedora ou pelas Controladas de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental instaurado em face da Devedora ou das Controladas que, em qualquer dos casos deste inciso, (i) possa causar um Efeito Adverso Relevante, observados os acordos, discussões e contingências descritos no Formulário de Referência da Devedora disponível nesta data nos canais oficiais de divulgação da Companhia nos termos da regulamentação aplicável; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar adversamente esta Escritura, a Emissão ou a Oferta;

(xxii) as informações constantes do Formulário de Referência da Devedora vigente nesta data, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), e disponíveis na página da CVM na internet ("Formulário de Referência"), são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas até a sua data de referência, na forma da Resolução CVM 80; e

(xxiii) o Formulário de Referência foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência.

11.2. Legislação Socioambiental: A Devedora declara, nesta data, que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, bem como respeitam e cumprem o direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.

CLÁUSULA XII
DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

12.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Devedora:
EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera,
São Paulo/SP
At.: Departamentos de Relações com Investidores e Departamento Jurídico
Tel.: (11) 5056-8313 e (11) 5056-8312
E-mail: ri@eztec.com.br e juridico.eztec@eztec.com.br

Para a Securitizadora:
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05407-003 – São Paulo, SP
At.: Renan Toffanin /Felipe Rogado
Tel.: (11) 3385-1800
E-mail: gestao.pulv@vert-capital.com

12.1.2. As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

12.2. Renúncia

12.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura; desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Securitizadora, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora previstas nesta Escritura, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.3. Lei Aplicável

12.3.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

12.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

12.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

12.5. Limitação Indenização Securitizadora

12.5.1. A Securitizadora deverá indenizar a Devedora nos termos da legislação e regulação aplicáveis.

12.6. Irrevogabilidade e Sucessores

12.6.1. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula II acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.7. Independência das Disposições da Escritura

12.7.1. Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.8. Cômputo dos Prazos

12.8.1. Exceto se de outra forma especificamente disposto nesta Escritura, os prazos estabelecidos na presente Escritura serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

12.9. Assinatura Eletrônica

12.9.1. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse caso, a data de assinatura desta Escritura (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Brasil.

12.9.2. Esta Escritura produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

12.10. Foro

12.10.1. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de forma digital, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 21 de janeiro de 2025.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(As assinaturas seguem na página seguinte)

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Devedora



_____

Nome:
Cargo:



_____

Nome:
Cargo:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora



_____

Nome:
Cargo:

_____

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO I

EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Fernandes Moreira	R. Joaquim de Andrade, 113 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04719-020	153.163	9º RGI SP	Não	Não	Não
Comgás	Av. Presidente Wilson, 716 - Mooca, São Paulo - SP, 03107-000	23.583	7º RGI SP	Não	Não	Não
Guido Caloi	Av. Guarapiranga, 1460 - Jardim São Luís, São Paulo - SP, 04911-005	348.606	11º RGI SP	Não	Não	Não

607

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Pamaris	Alameda dos Pamaris, 282 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04605-000	229.505	14º RGI	Não	Não	Não
Olivia Guedes	Av. do Rio Bonito, 41 - Socorro, São Paulo - SP, 04768-000	413.641	11º RGI SP	Não	Não	Não
Rua da Paz	R. da Paz, 2094 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04713-002	90.379	11º RGI SP	Não	Não	Não
Anhaia Melo	Av. Vila Ema, 1140 - Vila Prudente, São Paulo - SP, 03156-001	247.136 e 247.137	6º RGI SP	Não	Não	Não
Franz Voegeli	Av. Franz Voegeli, 975 - Continental, Osasco - SP, 06020-190	56.506	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Extra Marginal	Av. das Nações Unidas, 16741 - Retiro Morumbi, São Paulo - SP, 05657-900	151.073, 151.074, 288.330, 288.475 e 288.476	15º RGI SP	Não	Não	Não
Narciso Sturlini	R. Narciso Sturlini, 883 - Centro, Osasco - SP, 06018-100	117.606	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Bussocaba	Av. Lázaro de Mello Brandão, 770 - Umuarama - Osasco - SP, 06036-080	154.015(1)	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Fagundes Filho	R. Dr. Maurício de Lacerda, 90 - São Judas, São Paulo - SP, 04303-190	64.010	8º RGI SP	Não	Não	Não
Roque Petroni	Av. Roque Petroni Júnior, 759 - Brooklin, São Paulo - SP, 04707-160	0313856-93 e 230.777	15º RGI SP	Não	Não	Não

609

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

SCS Matarazzo	R. Rio Branco, 370 - Fundação, São Caetano do Sul - SP, 09520-630	39.578, 56.679, 56.680, 56.681, 56.682	2º RGI SÃO CAETANO DO SUL	Não	Não	Não
Agami	Av. Agami, 220 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04522-000	260.366	14º RGI SP	Não	Não	Sim
Bandeirantes	Av. Cardeal Motta, 537 - City América, São Paulo - SP, 05101-210	159.773, 159.772	16º RGI SP	Não	Não	Não
Salvador Simões	R. Salvador Simões, 436 - Vila Dom Pedro I, São Paulo - SP, 04276-000	110.883	6º RGI SP	Não	Não	Não
Mogi	Esquina das ruas Engenheiro Miguel Gemma x Rua Julio Perotti	93.974	1º RGI Mogi	Não	Não	Não

(1) Corresponde a unificação das matrículas nº 105.876 e nº 105.877.

610

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Empreendimento Lastro	Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)	Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendimento Lastro (2)
Fernandes Moreira	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Comgás	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Guido Caloi	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%
Pamaris	atividades de construção imobiliária	7.000.000	1,87%
Olivia Guedes	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%

611

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Rua da Paz	atividades de construção imobiliária	5.000.000	1,33%
Anhaia Melo	atividades de construção imobiliária	12.000.000	3,20%
Franz Voegeli	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Extra Marginal	atividades de construção imobiliária	130.000.000	34,67%
Narciso Sturlini	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bussocaba	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%

612

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Fagundes Filho	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Roque Petroni	atividades de construção imobiliária	15.000.000	4,00%
SCS Matarazzo	atividades de construção imobiliária	100.000.000	26,67%
Agami	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bandeirantes	atividades de construção imobiliária	30.000.000	8,00%
Salvador Simões	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Mogi	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Total		**375.000.000**	**100%**

(1) *O valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o exercício integral da Opção de Lote Adicional. Caso a Opção de Lote Adicional não seja integral ou parcialmente exercida, os valores serão ajustados para refletir o montante final da Emissão.*

(2) *Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional.*

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

615

ANEXO II

CRONOGRAMA

	Cronograma indicativo da aplicação dos recursos da emissão dos CRI (em milhares)								
	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º
	S	S	S	S	S	S	S	S	S
	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029
TOTAL	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
R$ 375.000.000,00	150.000	75.000	80.000	70.000	--	--	--	--	--

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824



ANEXO III

MODELO DE RELATÓRIO

Denominação do Empreendimento Lastro Recursos	Endereço	Matrícula	CNPJ	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
Total Utilizado No Semestre						

Total Devido			

616

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

ANEXO IV
MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Emissora:

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345 ("**Emissora**")*;*

Securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social *("**"Securitizadora**").*

Características da Emissão

*Foram emitidas [=] Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) em [=] de [=] de 2025 ("**Emissão**"), sendo*

nos termos da:

"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.", celebrado em [=] de [=] de 2025 entre a Emissora e a Securitizadora ("**Escritura de Emissão**")*.*

A Emissão é realizada e a Escritura de Emissão foi celebrado com base nas deliberações tomadas pela Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em [=] de [=] de 2025 ("Ato Societário da Devedora"), na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão (conforme definida na Escritura de Emissão) e da Oferta (conforme definida na Escritura de Emissão), bem como de seus termos e condições; e (ii) a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações")*.*

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824



*Após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, esta será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**") e nos termos da Escritura de Emissão ("**Créditos Imobiliários**").*

*A emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão da Securitizadora ("**CRI**") em relação aos quais as Debêntures serão vinculadas como lastro ("**Operação de Securitização**") por meio da celebração do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.", celebrado em [=] de [=] de 2025, conforme aditado, entre a Securitizadora e* **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88**,** *autorizada a exercer as funções de agente fiduciário ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), conforme aditado, nos termos da Resolução CVM 60.*

*Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e serão destinados a investidores profissionais e qualificados ("**Titulares dos CRI**"), conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**"), para o montante total de R$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("**Oferta**").*

Identificação do Subscritor

Nome: ***Vert Companhia Securitizadora***			*Tel.:* **(11) 3385-1800**
Endereço: ***Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar***			*E-mail:* **gestao.pulv@vert-capital.com**
Bairro: ***Pinheiros***	*CEP:* ***05407-003***	*Cidade:* ***São Paulo***	*UF:* ***SP***
Nacionalidade: N/A	*Data de Nascimento: N/A*	*Estado Civil: N/A*	
Doc. de identidade: N/A		*Órgão Emissor: N/A*	*CPF/CNPJ:* **25.005.683/0001-09**
Representante Legal (se for o caso): N/A			*Tel.: N/A*

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Doc. de Identidade: N/A	*Órgão Emissor: N/A*	*CPF/CNPJ: N/A*

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas: [=]Debêntures	*Série das Debêntures Subscritas [Primeira/Segunda]*	*Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais)*	*Valor de integralização: R$ [=] para as Debêntures*

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Debêntures da Emissora.	
*Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstas na Escritura de Emissão.*	*Declaro, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.*
São Paulo, [=] de [=] de 20[=].	*São Paulo, [=] de [=] de 20[=].*
_____ **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**	_____ ***VERT COMPANHIA SECURITIZADORA***

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

ANEXO V

MODELO DA DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

À
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

A **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.312.229/0001-73 ("Devedora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por meio desta, declara a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seu representante legal devidamente autorizado e identificado na respectiva página ("Securitizadora"), nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."* celebrado em 21 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Securitizadora ("Escritura"), que nesta data:

(i) permanecem válidas as disposições contidas na Escritura;

(ii) não há Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura) em curso; e

(iii) não há descumprimento em curso de obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Devedora nos termos da Escritura, perante a Securitizadora (conforme definido na Escritura) e o Agente Fiduciário dos CRI.

Sendo o que cumpria para o momento, a Devedora se coloca à disposição para eventuais esclarecimentos e subscreve-se.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

_____

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

ANEXO VI
TABELA DE DESPESAS

Despesas com a Emissão	**** Despesas Únicas e primeiras parcelas***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Registrador	Integralização do ativo	Única	1	R$ 69.250,00	0,00 %	Não	R$ 69.250,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 69.250,00	R$ 69.250,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira	Única	1	R$ 214,90	0,00 %	Não	R$ 214,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,90	R$ 214,90
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia das CCIs	Única	1	R$ 5.560,00	0,00 %	Não	R$ 5.560,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.560,00	R$ 5.560,00
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Taxa de Registro Anbima	Única	1	R$ 14.915,00	0,00 %	Não	R$ 14.915,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Base de Dados CRI	Única	1	R$ 2.979,00	0,00 %	Não	R$ 2.979,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 2.979,00	R$ 2.979,00
CVM	29.507.878/0001-08	Regulador	Taxa de Fiscalização	Única	1	R$ 90.000,00	0,00 %	Sim	R$ 90.000,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 90.000,00	R$ 90.000,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	Emissor	Comissão de Emissão	Única	1	R$ 20.000,00	14,25 %	Sim	R$ 23.323,62	R$ 349,85	R$ 1.084,55	R$ 21.889,21	R$ 23.323,62
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Administração	Única	1	R$ 2.000,00	14,25 %	Sim	R$ 2.332,36	R$ 34,99	R$ 108,45	R$ 2.188,92	R$ 2.332,36

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R$ 2.000,00	16,33 %	Sim	R$ 2.390,34	R$ 35,86	R$ 111,15	R$ 2.243,34	R$ 2.390,34
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R$ 18.000,00	16,33 %	Sim	R$ 21.513,09	R$ 322,70	R$ 1.000,36	R$ 20.190,03	R$ 21.513,09
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Escriturador	Escrituração CRI	Única	1	R$ 4.500,00	16,33 %	Sim	R$ 5.378,27	R$ 80,67	R$ 250,09	R$ 5.047,51	R$ 5.378,27
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Escriturador	Escrituração CRI	Única	1	R$ 4.500,00	16,33 %	Sim	R$ 5.378,27	R$ 80,67	R$ 250,09	R$ 5.047,51	R$ 5.378,27
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Registro CCI	Única	1	R$ 5.000,00	16,33 %	Sim	R$ 5.975,86	R$ 89,64	R$ 277,88	R$ 5.608,34	R$ 5.975,86
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Registro CCI	Única	1	R$ 5.000,00	16,33 %	Sim	R$ 5.975,86	R$ 89,64	R$ 277,88	R$ 5.608,34	R$ 5.975,86
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Custódia	Única	1	R$ 4.500,00	16,33 %	Sim	R$ 5.378,27	R$ 80,67	R$ 250,09	R$ 5.047,51	R$ 5.378,27
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Implantação	Única	1	R$ 1.500,00	6,65 %	Valor Bruto	R$ 1.606,86	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.606,86	R$ 1.606,86
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Única	1	R$ 200,00	6,65 %	Valor Bruto	R$ 214,25	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,25	R$ 214,25
Banco Itaú BBA S.A.	17.298.092/0001-30	Coordenador Líder	Comissão de Estruturação	Única	1	R$ 492.507,29	0,00 %	Não	R$ 492.507,29	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 492.507,29	R$ 492.507,29
Banco Itaú Unibanco S.A.	60.701.190/0001-04	Coordenador Líder	Comissão de Garantia Firme	Única	1	R$ 332.042,06	0,00 %	Não	R$ 332.042,06	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 332.042,06	R$ 332.042,06

622

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Itáu Unibanco Holding S.A	60.872.504/0001-23	Coordenador Líder	Comissão de Distribuição	Única	1	R$ 3.984.504,70	0,00%	Não	R$ 3.984.504,70	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 3.984.504,70	R$ 3.984.504,70
Total						**R$ 5.056.161,95**			**R$ 5.068.429,00**	**R$ 1.164,69**	**R$ 3.610,54**	**R$ 5.063.653,77**	**R$ 5.068.429,00**

Despesas Recorrentes	**** Despesas com as demais parcelas***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira (liquidação continuada)	Mensal	6	R$ 214,90	0,00%	Não	R$ 214,90	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,90	R$ 1.289,40
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Utilização mensal	Mensal	6	R$ 100,00	0,00%	Não	R$ 100,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 100,00	R$ 600,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia das CCIs	Mensal	6	R$ 5.560,00	0,00%	Não	R$ 5.560,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.560,00	R$ 33.360,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Gestão	Mensal	6	R$ 2.000,00	14,25%	Sim	R$ 2.332,36	R$ 34,99	R$ 108,45	R$ 2.188,92	R$ 13.994,17
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Fiduciário	Parcela Anual	Anual	1	R$ 18.000,00	9,65%	Sim	R$ 19.922,52	R$ 298,84	R$ 926,40	R$ 18.697,29	R$ 19.922,52
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Custodiante	Parcela Anual	Anual	1	R$ 4.500,00	9,65%	Sim	R$ 4.980,63	R$ 74,71	R$ 231,60	R$ 4.674,32	R$ 4.980,63
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Escriturador	Parcela Anual	Anual	1	R$ 4.500,00	9,65%	Sim	R$ 4.980,63	R$ 74,71	R$ 231,60	R$ 4.674,32	R$ 4.980,63

623

Docusign Envelope ID: 039B0634-8CFF-4E65-AFF8-703325A26824

Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Escriturador	Parcela Anual – 2ª Série	Anual	1	R$ 4.500,00	9,65 %	Sim	R$ 4.980,63	R$ 74,71	R$ 231,60	R$ 4.674,32	R$ 4.980,63
MTendolini Consultoria Contábil	06.987.615/0001-30	Contabilidade	Contabilidade Demonstrações Financeiras	Mensal	6	R$ 590,00	0,00 %	Não	R$ 590,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 590,00	R$ 3.540,00
BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Auditoria	Auditoria das Demonstrações Financeiras	Anual	1	R$ 4.700,00	14,25 %	Sim	R$ 5.481,05	R$ 82,22	R$ 254,87	R$ 5.143,97	R$ 5.481,05
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Mensal	6	R$ 200,00	6,65 %	Valor Bruto	R$ 214,25	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,25	R$ 1.285,48
Total						**R$ 44.864,90**			**R$ 49.356,97**	**R$ 640,17**	**R$ 1.984,52**	**R$ 46.732,29**	**R$ 94.414,52**

624

Despesas Extraordinárias	**** Despesas de custos estimados com possíveis aditamentos e assembléias***												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
							0,00 %		R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Provisão fundo de despesas extraordinárias						R$ 770,00							R$ 0,00
Total						**R$ 770,00**			**R$ 0,00**	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. de um lado, como emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) ("Companhia" ou "Devedora"):

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial") sob o NIRE 35.300.334.345, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seu(s) representante(s) legal(is) devidamente autorizado(s) e identificado(s) na respectiva página de assinaturas do presente instrumento; e

II. de outro lado, como securitizadora ("Securitizadora"):

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seu representante legal devidamente autorizado e identificado na respectiva página de assinaturas do presente instrumento.

sendo a Devedora e a Securitizadora doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 21 de janeiro de 2025, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"), devidamente registrada perante a Junta Comercial, em 03 de fevereiro de 2025, sob o nº ED006376-9/000, no âmbito da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 02 (duas) séries, da Devedora, no valor total de R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

cinco milhões de reais) ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), as quais serão objeto colocação privada para a Securitizadora ("**Oferta**" e "**Colocação Privada**");

(ii) em 14 de fevereiro de 2025, foi realizado o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão), no qual foi definido **(a)** a quantidade de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, de Debêntures a serem alocadas em cada série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de séries das Debêntures; e **(iii)** o exercício total da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão), nas condições previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização (conforme definidos na Escritura de Emissão);

(iii) nos termos da Cláusula 3.6. da Escritura de Emissão, as Partes desejam alterar determinadas cláusulas da Escritura de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e demais alterações necessárias acordadas entre as Partes; e

(iv) até a presente data, as Debêntures ainda não foram subscritas e integralizadas, de forma que inexiste a necessidade de realização da Assembleia Especial (conforme definido na Escritura de Emissão) para aprovar o ora disposto ou aprovação societária adicional pela Devedora e/ou pela Securitizadora, conforme previsto na Cláusula 3.6 da Escritura de Emissão.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e em regular forma de direito, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Aditamento"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos deste Aditamento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula deverão ter os significados atribuídos na Escritura de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso, exceto se de outra forma definidos no presente Aditamento.

1.2. Interpretações. A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme a Escritura de Emissão é interpretada.

2. OBJETO DO ADITAMENTO

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

2.1. As Partes resolvem alterar o título da Escritura, que passa a vigorar com a seguinte redação: "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.".*

2.2. Considerando (a) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; e (b) a necessidade de refletir na Escritura de Emissão tal resultado, as Partes acordam em (i) alterar a redação dos "**REQUISITOS**" da Cláusula II; e (ii) incluindo, mas não se limitando a, alterar as Cláusulas 1.1, 2.2.1, 2.3.1, 3.2.1, 3.3.1, 3.5.4. 3.5.5, 3.6 e 3.7.2 da Escritura de Emissão, que passam a vigorar com a seguintes redações que lhe são atribuídas abaixo:

> ***"1.1.*** *A presente Escritura de Emissão foi firmada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 21 de janeiro de 2025, devidamente arquivada perante a Junta Comercial, em 03 de fevereiro de 2025, sob o nº 43.416/25-1 ("Ato Societário da Devedora"), na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão (conforme definida abaixo) e da Oferta (conforme definida abaixo), bem como de seus termos e condições; e (ii) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").*
>
> ***CLÁUSULA II***
> ***REQUISITOS***
>
> *A 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 02 (duas) séries, da Devedora ("Emissão"), para colocação privada, será realizada em observância aos seguintes requisitos:*
>
> *2.2.1. O Ato Societário da Devedora foi arquivado na Junta Comercial e publicado no jornal "Valor Econômico" e na respectiva página de tal jornal na rede mundial de computadores em 8, 9 e 10 de fevereiro de 2025 ("Jornal de Publicação"), conforme disposto no inciso I do artigo 62 e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, e a Devedora enviou à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, do Ato Societário da Devedora, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 10 (dez) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados de*

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

seu respectivo arquivamento na Junta Comercial.

2.3.1. A presente Escritura foi devidamente arquivada perante a Junta Comercial, em 03 de fevereiro de 2025, sob o nº ED006376-9/000. A Devedora deverá realizar o protocolo de eventuais aditamentos da presente Escritura na Junta Comercial em até 10 (dez) Dias Úteis após sua respectiva celebração, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações, nos termos do Artigo 62, § 5º da Lei das Sociedades por Ações. A Devedora enviou à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, da Escritura, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 10 (dez) Dias Úteis contados de seu arquivamento na Junta Comercial, observado, com relação aos aditamentos, o disposto na Cláusula 5.1.1. abaixo.

3.2.1. O valor total da Emissão será de R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo (a) R$ 194.023.000,00 (cento e noventa e quatro milhões e vinte e três mil reais) correspondestes às Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo); e (b) R$ 180.977.000,00 (cento e oitenta milhões e novecentos e setenta e sete mil reais) correspondestes às Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderia ter sido, mas não foi diminuído em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, nos termos da Cláusula 3.5.5 abaixo, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo);

3.3.1. Serão emitidas 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Debêntures ("Quantidade"), em 02 (duas) séries, sendo (a) 194.023 (cento e noventa e quatro mil e vinte e três) Debêntures da Primeira Série; e (b) 180.977 (cento e oitenta mil e novecentos e setenta e sete) Debêntures da Segunda Série. A quantidade de Debêntures alocadas como Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") ou como Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série", sendo referidas em conjunto e indistintamente como "Debêntures") e a quantidade final de séries foram definidas conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo), observado que (i) a alocação das Debêntures entre as séries ocorreu de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes; e (ii) que a

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Quantidade poderia ter sido, mas não foi diminuída em até 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures, mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A presente Escritura de Emissão foi objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding, observado o disposto na Cláusula 2.3.1 acima. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Debêntures emitidas em cada uma das séries foi deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a Quantidade, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries emitidas corresponde à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes").

3.5.4. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários em 02 (duas) séries da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (Duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.", celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), conforme aditado de tempos em tempos, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Profissionais (conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021), nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

3.5.5. No âmbito da Oferta, a Debenturista optou por aumentar em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicial de CRI ofertada, qual seja, 300.000 (trezentos mil) CRI, ou seja, em 75.000 (setenta e cinco mil) CRI ("CRI Adicionais"), no valor de R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

da Oferta dos CRI ("Opção de Lote Adicional"). Os CRI objeto da Opção de Lote Adicional, serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.

3.6. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos (Procedimento de Bookbuilding). Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, o Coordenador Líder organizou procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir (i) a quantidade de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, de Debêntures a serem alocadas em cada série; (ii) a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de séries das Debêntures; e (iii) a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, nas condições previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização. As partes celebraram aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures para prever o resultado do Procedimento de Bookbuilding, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Companhia ou pela Securitizadora. O aditamento de que trata esta Cláusula será registrado na Junta Comercial, nos termos da Cláusula 2.3 acima.

3.7.2. A Emissão não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados, no entanto, poderia ter tida, mas não teve, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, nos termos das Cláusulas 3.2, 3.3 e 3.5.5 acima, o Valor Total da Emissão e a Quantidade diminuídos, em ambos os casos, mediante o cancelamento de Debêntures. A Oferta não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados, exceto pela possibilidade de exercício da Opção de Lote Adicional."

2.3. Em razão das disposições acima, as Partes resolvem também alterar os Anexo I, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI da Escritura de Emissão que passam a vigorar conforme disposto no **Anexo A** do presente Aditamento.

2.4. Todos os termos e condições da Escritura de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito, sendo que eventuais termos e condições não expressamente alteradas por este Aditamento, estão sendo transcrita no **Anexo A** ao presente Aditamento na versão consolidada da Escritura de Emissão, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

2.5. A Escritura de Emissão passará, a partir da presente data, a vigorar conforme a

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

sua versão consolidada constante do **Anexo A** ao presente Aditamento.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas na Escritura de Emissão, que se aplicam ao Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

3.2. As alterações à Escritura de Emissão pactuadas no presente Aditamento não implicam novação tampouco renúncia pelas Partes de qualquer de seus direitos e obrigações previstos na Escritura de Emissão, que ficam expressamente ratificados e confirmados, permanecendo em vigor e plenamente aplicáveis todos os demais termos e condições não expressamente alterados pelo presente Aditamento.

3.3. Este Aditamento, bem como as posteriores alterações à Escritura de Emissão, será registrado na Junta Comercial, conforme o artigo 62, parágrafo 5º, da Lei das Sociedades por Ações e a Lei de Registros Públicos, nos termos das Cláusulas 2.3 da Escritura de Emissão.

3.4. As dúvidas e/ou controvérsias oriundas da Escritura de Emissão e deste Aditamento continuarão a ser dirimidas perante o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

3.5. Este Aditamento é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

3.6. As obrigações assumidas neste Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus eventuais sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

3.7. O presente Aditamento poderá ser celebrado eletronicamente com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos com relação aos signatários, conforme parágrafo 1° do artigo 10 da Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, da qual as Partes declaram possuir total conhecimento. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital.

3.8. O presente Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura digital em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

de São Paulo, São Paulo, conforme abaixo indicado.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente Aditamento, a Devedora e a Securitizadora, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil. Nos termos do artigo 63 do Código de Processo Civil, a eleição do foro aqui prevista é justificada por ser o domicílio de ao menos uma das Partes à época da celebração deste Aditamento.

São Paulo/SP, 17 de fevereiro de 2025.

(O restante da página intencionalmente deixada em branco)
(As assinaturas seguem na próxima página)

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Devedora

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

Securitizadora

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

ANEXO A

ESCRITURA DE EMISSÃO CONSOLIDADA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM 02 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. de um lado, como emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) ("Companhia" ou "Devedora"):

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("Junta Comercial") sob o NIRE 35.300.334.345, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por seu(s) representante(s) legal(is) devidamente autorizado(s) e identificado(s) na respectiva página de assinaturas do presente instrumento; e

II. de outro lado, como securitizadora ("Securitizadora"):

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seu representante legal devidamente autorizado e identificado na respectiva página de assinaturas do presente instrumento.

sendo a Devedora e a Securitizadora doravante designados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

Vêm, na melhor forma de direito, firmar o presente *"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."* ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

1.1. A presente Escritura de Emissão foi firmada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 21 de janeiro de 2025, devidamente arquivada perante a Junta Comercial, em 03 de fevereiro de 2025, sob o nº 43.416/25-1 ("Ato Societário da Devedora"), na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão (conforme definida abaixo) e da Oferta (conforme definida abaixo), bem como de seus termos e condições; e (ii) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão e da Oferta, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

CLÁUSULA II
REQUISITOS

A 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, da Devedora ("Emissão"), para colocação privada, será realizada em observância aos seguintes requisitos:

2.1. Dispensa de Registro da Emissão pela CVM e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.1.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários") e perante a ANBIMA.

2.2. Arquivamento do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial e Publicação nos Jornais de Publicação

2.2.1. O Ato Societário da Devedora foi arquivado na Junta Comercial e publicado no jornal "Valor Econômico" e na respectiva página de tal jornal na rede mundial de computadores em 8, 9 e 10 de fevereiro de 2025 ("Jornal de Publicação"), conforme disposto no inciso I do artigo 62 e artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, e a Devedora enviou à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, do Ato Societário da Devedora, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 10 (dez) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados de seu respectivo arquivamento na Junta Comercial.

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

2.3. Arquivamento da presente Escritura e de eventuais aditamentos

2.3.1. A presente Escritura foi devidamente arquivada perante a Junta Comercial, em 03 de fevereiro de 2025, sob o nº ED006376-9/000. A Devedora deverá realizar o protocolo de eventuais aditamentos da presente Escritura na Junta Comercial em até 10 (dez) Dias Úteis após sua respectiva celebração, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações, nos termos do Artigo 62, § 5º da Lei das Sociedades por Ações. A Devedora enviou à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, da Escritura, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 10 (dez) Dias Úteis contados de seu arquivamento na Junta Comercial, observado, com relação aos aditamentos, o disposto na Cláusula 5.1.1. abaixo.

2.3.2. Caso a Devedora não providencie os registros previstos nesta Cláusula, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão promover tais registros, devendo a Devedora arcar com todos os respectivos custos e despesas de tais registros e publicações, mediante comunicação neste sentido. A eventual realização do registro ou publicação pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI não descaracterizará inadimplemento de obrigação não pecuniária por parte da Devedora, nos termos desta Escritura de Emissão.

2.4. Depósito para Distribuição e Negociação

2.4.1. As Debêntures não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

2.5. Forma e Comprovação de Titularidade

2.5.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, nos termos dos artigos 31 e 63 da Lei das Sociedades por Ações.

2.5.2. A Devedora se obriga a anotar no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora autenticado pela JUCESP, de forma a incluir a Securitizadora como titular das Debêntures e anotar as condições essenciais da Emissão.

2.5.3. A Devedora deverá, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição das Debêntures, apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de envio de arquivo eletrônico (.pdf), cópia autenticada do registro da titularidade das Debêntures pela Securitizadora

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

devidamente lavrado no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora.

CLÁUSULA III
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DA OFERTA

3.1. Número da Emissão

3.1.1. A Emissão objeto da presente Escritura constitui a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Devedora.

3.2. Valor Total da Emissão

3.2.1. O valor total da Emissão será de R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo (a) R$ 194.023.000,00 (cento e noventa e quatro milhões e vinte e três mil reais) correspondestes às Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo); e (b) R$ 180.977.000,00 (cento e oitenta milhões e novecentos e setenta e sete mil reais) correspondestes às Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderia ter sido, mas não foi diminuído em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, nos termos da Cláusula 3.5.5 abaixo, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo);

3.3. Número de Séries e Quantidade de Debêntures

3.3.1. Serão emitidas 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Debêntures ("Quantidade"), em 2 (duas) série, sendo (a) 194.023 (cento e noventa e quatro mil e vinte e três) Debêntures da Primeira Série; e (b) 180.977 (cento e oitenta mil e novecentos e setenta e sete) Debêntures da Segunda Série. A quantidade de Debêntures alocadas como Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") ou como Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série", sendo referidas em conjunto e indistintamente como "Debêntures") e a quantidade final de séries foram definidas conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo), observado que (i) a alocação das Debêntures entre as séries ocorreu de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes; e (ii) que a Quantidade poderia ter sido, mas não foi diminuída em até 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures, mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A presente Escritura de Emissão foi objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding, observado o disposto na Cláusula 2.3.1 acima. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Debêntures emitidas em cada uma das séries foi deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a Quantidade, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries emitidas corresponde à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão ("Sistema de

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Vasos Comunicantes").

3.4. Destinação dos Recursos

3.4.1. Os recursos líquidos captados pela Devedora por meio da presente Emissão serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no **Anexo I** à presente Escritura ("Empreendimentos Destinação" e "Destinação de Recursos", respectivamente). A Destinação de Recursos deverá ocorrer, integralmente, até a data de vencimento final dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), conforme definido no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à Destinação de Recursos perdurarão até a data de vencimento final original dos CRI (correspondente à Data de Vencimento).

3.4.2. Os recursos deverão ser destinados aos Empreendimentos Destinação nas porcentagens indicadas no **Anexo I** desta Escritura e a comprovação futura dos custos e despesas com tal destinação será realizada na forma da Cláusula 3.4.3 e seguintes abaixo. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação poderá ser alterada a exclusivo critério da Devedora, a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento à presente Escritura e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

3.4.3. O **Anexo II** desta Escritura contém um cronograma dos recursos a serem destinados pela Devedora ao conjunto de Empreendimentos Destinação em cada período. Tal cronograma é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do referido cronograma (i) não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, nem tampouco aditar esta Escritura ou o Termo de Securitização; e (ii) tal fato não resultará em Evento de Vencimento Antecipado ou em resgate antecipado dos CRI.

3.4.4. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no cronograma indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a data de vencimento dos CRI (correspondente à Data de Vencimento), a ser definida no Termo de Securitização.

3.4.5. A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário dos CRI, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio em 14 de agosto de 2025, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do **Anexo III** desta Escritura devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada um dos Empreendimentos Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, acompanhados dos documentos que comprovam os desembolsos realizados e justificam os gastos e despesas com obras de desenvolvimento e expansão dos Empreendimentos Destinação, incluindo, mas não se limitando a, termos de quitação, contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência e/ou outros documentos necessários para comprovação da Destinação de Recursos ("Documentos Comprobatórios"). Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação, esta incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura e no Termo de Securitização, desde que observado o respectivo prazo de cura previsto nesta Escritura.

3.4.6. A Devedora será responsável pela veracidade dos Documentos Comprobatórios encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes.

3.4.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal verificação restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, dos Documentos Comprobatórios.

3.4.8. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 3.4.5 acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento das obrigações de Destinação de Recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.

3.4.9. É admitida a inserção, na vigência dos CRI, de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação, de forma que tais novos imóveis e/ou empreendimentos passem a ser objeto da Destinação de Recursos pela Devedora, desde que tal inserção seja previamente aprovada pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do Termo de Securitização. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Securitizadora se não houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação. Caso a referida assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

3.4.10. A inserção de novos imóveis, nos termos acima, deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção de novos imóveis seja aprovada pelos Titulares de CRI, conforme aprovado em Assembleia Especial, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

3.4.11. No momento em que seja atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos desta Escritura em observância à Destinação de Recursos, a Devedora estará desobrigada com relação ao envio de Documentos Comprobatórios adicionais (exceto se em razão de determinação de autoridade ou órgão fiscalizador), assim como o Agente Fiduciário dos CRI estará desobrigado da responsabilidade de verificação da Destinação de Recursos.

3.4.12. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios razoavelmente incorridos) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures, pela Devedora, de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.4.

3.4.13. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de emissão de cada Relatório de Verificação, de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.4.

3.4.14. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.4 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, não cabendo qualquer sigilo com relação aos investidores, autoridades ou órgãos reguladores, se assim solicitado, bem como, sem prejuízo das informações que devem ser prestadas no relatório anual a ser elaborado pelo Agente Fiduciário dos CRI e por força de qualquer regulamentos, leis ou normativos.

3.5. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

3.5.1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora, que, após tal subscrição, será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI (conforme definido abaixo) e desta Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários").

3.5.2. A Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, emitirá cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (a "CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de* Escritura *de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" a ser celebrada entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931").

3.5.3. A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430")

3.5.4. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários em 2 (duas) séries da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (Duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*", celebrado em 21 de janeiro de 2025 entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), conforme aditado de tempos em tempos, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM destinada a Investidores Profissionais (conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021), nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares *aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente*).

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

3.5.5. No âmbito da Oferta, a Debenturista optou por aumentar em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade inicial de CRI ofertada, qual seja, 300.000 (trezentos mil) CRI, ou seja, em 75.000 (setenta e cinco mil) CRI ("CRI Adicionais"), no valor de R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), conforme previamente decidido em conjunto com o Coordenador Líder e com a Devedora, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta dos CRI ("Opção de Lote Adicional"). Os CRI objeto da Opção de Lote Adicional, serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.

3.5.6. A Devedora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI.

3.5.7. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido abaixo), sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.5.8. Serão considerados "Documentos da Operação", em conjunto, (i) a presente Escritura, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Termo de Securitização, (iv) o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 02 (Duas) Séries, da* 148ª (centésima quadragésima oitava) *Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*" a ser celebrado entre a Devedora, a instituição intermediária ("Coordenador Líder") e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição"), (vi) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vii) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (viii) os Prospectos e a Lâmina (conforme definidos no Termo de Securitização); e (ix) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

3.6. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos (Procedimento de *Bookbuilding*). Observado o Sistema de Vasos Comunicantes, o Coordenador Líder organizou procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), com a finalidade de definir **(i)** a quantidade de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, de Debêntures a serem alocadas em cada série; **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de séries das Debêntures; e **(iii)** a existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, nas condições

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização. As partes celebraram aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures para prever o resultado do Procedimento de Bookbuilding, sem necessidade de realização de Assembleia Especial ou aprovação societária pela Companhia ou pela Securitizadora. O aditamento de que trata esta Cláusula será registrado na Junta Comercial, nos termos da Cláusula 2.3 acima.

3.7. Colocação

3.7.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores e não serão registradas para distribuição e negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão não organizado.

3.7.2. A Emissão não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados, no entanto, poderia ter tida, mas não teve, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, nos termos das Cláusulas 3.2, 3.3 e 3.5.5 acima, o Valor Total da Emissão e a Quantidade diminuídos, em ambos os casos, mediante o cancelamento de Debêntures. A Oferta não poderá ter seu valor e quantidade de Debêntures aumentados, exceto pela possibilidade de exercício da Opção de Lote Adicional.

3.8. Objeto Social da Devedora

3.8.1. A Devedora tem por objeto: (i) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (ii) a administração e locação de imóveis próprios; (iii) loteamentos de terrenos; (iv) a construção de condomínios; (v) a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (vi) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

CLÁUSULA IV
CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas

4.1.1. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos, a data de emissão das Debêntures será o dia 12 de fevereiro de 2025 ("Data de Emissão").

4.1.2. Conversibilidade e Permutabilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Devedora e nem permutáveis por ações de outra sociedade.

4.1.3. Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais, a data de

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização das Debêntures ("Data de Início da Rentabilidade"). A "Primeira Data de Integralização", para fins da presente Escritura, será considerada como a data da primeira subscrição e integralização das Debêntures.

4.1.4. Espécie e Garantia: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

4.1.5. Tipo e Forma: As Debêntures serão nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures.

4.1.6. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.7. Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 4 (quatro) anos contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 12 de fevereiro de 2029 ("Data de Vencimento"), ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido abaixo), de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) e de realização de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), com o cancelamento da totalidade das Debêntures.

4.2. Remuneração das Debêntures

4.2.1. Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

4.2.2. Juros Remuneratórios das Debêntures: As Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração", respectivamente).

4.2.2.1. A Remuneração será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive.

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

4.2.2.2. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorDI - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devida na respectiva Data de Pagamento da Remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração, imediatamente anterior, conforme aplicável, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n}\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$$

n = número total de Taxas DI, consideradas para cálculo da Remuneração das Debêntures;

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n; e

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais, na forma decimal;

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

onde:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

DI_k = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3;

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n.

4.2.2.3. Observações:

(i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "FatorDI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; (d) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo;

(iv) para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 9 (nove), considerando que os dias 9 (nove) e 10 (dez) são Dias Úteis; e

(v) excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

4.2.3. Define-se "Período de Capitalização das Debêntures" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização da respectiva série, no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da respectiva série, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme aplicável, no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da respectiva série, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização das Debêntures sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos das Debêntures.

4.2.4. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures e aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal.

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 30 (trinta) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures e aos CRI por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar uma Assembleia Especial para deliberar, em comum acordo com a Devedora a e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e a Devedora, quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

4.2.5. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização das assembleias especiais de titulares de CRI previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referidas assembleias especiais de titulares de CRI não serão realizadas, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures.

4.2.6. Caso, nas assembleias especiais de titulares de CRI previstas acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures , e consequente de Remuneração dos CRI, entre a Devedora, a Securitizadora e os titulares dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, será considerada para fins de Remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.3. Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário

4.3.1. O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização do Oferta de Resgate Antecipado.

4.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

4.4.1. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, sem

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

carência, sempre no dia 12 (doze) dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 12 de agosto de 2025 e o último na Data de Vencimento, conforme estabelecido na tabela abaixo, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures da Primeira Série ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série"):

Parcelas	Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série
1ª	12 de agosto de 2025
2ª	12 de fevereiro de 2026
3ª	12 de agosto de 2026
4ª	12 de fevereiro de 2027
5ª	12 de agosto de 2027
6ª	12 de fevereiro de 2028
8ª	12 de agosto de 2028
9ª	Data de Vencimento

4.4.2. Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um dos Eventos de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures da Segunda Série ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, as "Datas de Pagamento da Remuneração").

4.5. Local de Pagamento

4.5.1. Os pagamentos relativos às Debêntures serão feitos pela Devedora e/ou por terceiros agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na conta corrente nº 6785-7, de titularidade da Securitizadora, mantido junto à agência nº 3396 do Banco do Bradesco S.A. (237) ("Conta Centralizadora").

4.6. Prorrogação dos Prazos

4.6.1. Caso uma determinada data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

decorrente desta Escritura por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sábado ou domingo.

4.6.2. Para fins da presente Escritura, a expressão "Dia(s) Útil(eis)" significa, para os (a) eventos pecuniários previstos nesta Escritura, inclusive para fins de cálculos, qualquer dia, exceção feita aos sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil; e (b) eventos não pecuniários previstos nesta Escritura qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil, bem como feriados municipais nos município de São Paulo e estaduais no estado de São Paulo. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

4.7. Encargos Moratórios

4.7.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula VII desta Escritura, caso a Devedora deixe de efetuar quaisquer pagamentos de quaisquer quantias devidas à Securitizadora nas datas em que são devidos, tais pagamentos devidos e não pagos continuarão sujeitos à eventual remuneração incidente sobre os mesmos e ficarão sujeitos, ainda, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago. Os encargos moratórios ora estabelecidos incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

4.8. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.8.1. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora, nas datas previstas nesta Escritura, ou em comunicado publicado pela Devedora ou pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nos termos da legislação vigente e dessa Escritura, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer remuneração adicional e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, conforme o caso.

4.9. Preço de Subscrição, Prazo e Forma de Subscrição de Integralização

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

4.9.1. As Debêntures serão integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio (i) da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e (ii) da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo IV** desta Escritura ("Boletim de Subscrição das Debêntures"), previamente à emissão dos CRI.

4.9.2. As Debêntures passarão a integrar o patrimônio da Securitizadora a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"). As Debêntures eventualmente integralizadas em data posterior à Primeira Data Integralização serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). No ato de subscrição das Debêntures, haverá possibilidade de subscrição com ágio ou deságio, observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures de uma mesma série, e (b) que, neste caso, a Devedora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário.

4.10. Repactuação

4.10.1. As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

4.11. Publicidade

4.11.1. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos titulares dos CRI, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos e publicados no Jornal de Publicação e com divulgação simultânea da íntegra do comunicado nas páginas do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverão providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), conforme legislação em vigor, bem como divulgados na página da Devedora na rede mundial de computadores – Internet (https://ri.eztec.com.br/), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Devedora comunicar o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora a respeito de qualquer publicação na data da sua realização.

4.12. Liquidez e Estabilização

4.12.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082



4.13. Fundo de Amortização

4.13.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

4.14. Classificação de Risco

4.14.1. Não será contratada agência de risco para atribuição de rating à Devedora nem às Debêntures.

4.15. Tributação

4.15.1. A Devedora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Securitizadora em virtude das Debêntures ("Tributos"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Devedora à Securitizadora em virtude das Debêntures serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que a Securitizadora sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Para tanto, a Devedora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Debêntures, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

4.15.2. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA V
ADITAMENTOS À PRESENTE ESCRITURA

5.1. Aditamentos

5.1.1. Observado o disposto na Cláusula 2.3.1 acima, se aplicável, a Devedora deverá realizar o protocolo de qualquer aditamento a esta Escritura na Junta Comercial em até 10 (dez) Dias Úteis após sua respectiva celebração, devendo a Devedora enviar ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato PDF), contendo a chancela digital, do referido aditamento, contemplando o arquivamento na Junta Comercial, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seus respectivos arquivamentos ou registros.

CLÁUSULA VI
RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

6.1. Resgate Antecipado Facultativo Total

6.1.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 12 de fevereiro de 2027, inclusive, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures da mesma série.

6.1.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo das Debêntures ocorrerá mediante comunicação dirigida à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.11.1 acima ou, a exclusivo critério da Devedora, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo" e "Data do Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente).

6.1.3. A Comunicação de Resgate Antecipado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (iii) estimativa prévia do valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.1.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, à Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente (conforme definido abaixo), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo"):

$$PUprêmio = Prêmio * (Prazo\ Remanescente/252) * PUdebênture$$

Onde:

PUdebênture = Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido da Remuneração;

Prêmio = 0,40% ao ano.

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data do Resgate Antecipado Facultativo até a Data de Vencimento.

6.1.4.1. Caso a Data do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio indicado na Cláusula 6.1.4 incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração (isto é, sem considerar a Remuneração a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração).

6.1.5. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

6.1.6. A Data do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

6.2. Oferta de Resgate Antecipado Total

6.2.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a contar da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, a critério da Devedora), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado").

6.2.2. A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série por meio de comunicação enviada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis para a data prevista para realização do resgate antecipado, o(s) qual(is) deverá(ão) descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (a) a(s) série(s) a que se refere; (b) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (c) a data efetiva para o resgate e pagamento das Debêntures da respectiva série a serem resgatadas, que deverá ser um Dia Útil; (d) a forma e o prazo de manifestação à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, pela Securitizadora, no caso dos titulares dos CRI optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido abaixo), a ser realizada pela Securitizadora conforme procedimentos e prazos previstos no Termo de Securitização; (e) a referência expressa de que a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação da totalidade dos titulares de CRI da respectiva série e que não será admitido

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

que o resgate antecipado decorrente da Oferta de Resgate Antecipado seja parcial em relação às Debêntures da mesma série; e (f) as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI da respectiva série e a operacionalização do resgate antecipado facultativo das Debêntures ("Edital de Oferta de Resgate Antecipado").

6.2.3. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado total dos CRI da respectiva série ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), nos mesmos termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, por meio da divulgação de comunicado aos titulares dos CRI da respectiva série, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização, para que os titulares dos CRI da respectiva série se manifestem individualmente acerca da sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série. Após decisão dos titulares dos CRI da respectiva série, a Securitizadora terá 3 (três) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI da respectiva série, para enviar notificação à Devedora a respeito do resgate dos CRI da respectiva série e, consequentemente, das Debêntures da respectiva série e dos respectivos valores a serem resgatados antecipadamente, observado as datas efetivas para o resgate antecipado das Debêntures e dos CRI, indicadas na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado e na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.2.4. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculados *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo.

6.2.5. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todas as Debêntures da respectiva série, na data prevista na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas.

6.2.6. O pagamento das Debêntures a serem resgatadas antecipadamente por meio da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da respectiva série será realizado pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora até as 12h00 do segundo Dia Útil anterior à realização do efetivo resgate antecipado das Debêntures o montante necessário para que a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI que tiverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série.

6.2.7. As Debêntures e os CRI que forem resgatados em razão da Oferta de Resgate

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Antecipado da respectiva série ou da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados. Não será admitida a oferta de resgate antecipado parcial de Debêntures da mesma série e, consequentemente, dos CRI da mesma série.

6.3. Amortização Extraordinária Facultativa

6.3.1. A Devedora poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 12 de fevereiro de 2027, inclusive, a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, a critério da Devedora), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa").

6.3.2. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorrerá mediante comunicação dirigida à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.11 acima ou, a exclusivo critério da Devedora, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa" e "Data da Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).

6.3.3. A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, que incluem, mas não se limitam (i) a(s) série(s) a que se refere; (ii) a data da Amortização Extraordinária Facultativa; (iii) estimativa prévia do valor da Amortização Extraordinária Facultativa; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

6.3.4. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) da respectiva série de cada Debênture, acrescido (i) da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente (conforme definido abaixo), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"):

PUprêmio = Prêmio * (Prazo Remanescente/252) * PUamortização

Onde:

PUamortização = parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido da Remuneração;

Prêmio = 0,40% ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data da Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento.

6.3.5. Caso a Data da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio indicado na Cláusula 6.3.4 acima incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após o respectivo pagamento da Remuneração (isto é, sem considerar a Remuneração a ser paga na respectiva Data de Pagamento da Remuneração).

6.3.6. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos operacionais adotados pela B3 ou, caso as Debêntures não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriturador.

6.3.7. A Data da Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser, obrigatoriamente, um Dia Útil.

CLÁUSULA VII
VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. São considerados eventos de inadimplemento, podendo acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI e, sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.2. a 7.4 abaixo, a imediata exigibilidade do pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) de cada Debênture, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme previsto na Cláusula 4.2.2.1.

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

desta Escritura, além dos demais encargos devidos nos termos desta Escritura, incluindo os Encargos Moratórios, bem como todas as despesas e demais custos envolvidos na manutenção das Debêntures, se houver, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quaisquer dos eventos descritos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo (cada um deles, um "Evento de Inadimplemento").

7.1.1. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes desta Escritura, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.2 abaixo:

(i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures e/ou prevista nesta Escritura, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de pagamento;

(ii) invalidade, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura;

(iii) questionamento judicial da validade, exequibilidade ou eficácia desta Escritura pela Devedora, por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ("Controladora"), por qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora ("Controlada") e/ou por qualquer coligada da Devedora;

(iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura;

(v) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora, de qualquer Controladora que seja um membro do bloco de controle da Companhia signatário do Acordo de Acionistas da Companhia que detenha participação societária na Companhia superior a 4% (quatro por cento) de seu capital social ("Controladoras Consideradas") e/ou de qualquer Controlada; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora, por qualquer Controladora Considerada e/ou por qualquer Controlada; (d) pedido de falência da Devedora, de qualquer Controladora Considerada e/ou de qualquer Controlada, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, de qualquer Controladora Considerada e/ou de qualquer Controlada, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vi) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora ("Reestruturação"), exceto se (a) a referida Reestruturação envolver exclusivamente entidades integrantes de seu grupo econômico, (b) os atuais acionistas diretos das sociedades que integram o bloco de

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

controle e representam percentual igual ou superior a 4% (quatro por cento) do capital social da Devedora nesta data (excetuada a SMM Participações Ltda.) ("Atuais Acionistas Controladores"), se mantiverem no controle indireto ou direto da Companhia ou no controle do bloco de controle da Companhia (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), ou (c) concedido o direito de resgate de que trata o artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) ocorrência de alienação e/ou qualquer tipo de transferência do controle acionário da Devedora, pelos atuais controladores da Devedora, bem como no caso de qualquer alteração do controle acionário, inclusive em virtude da aquisição originária do controle, sempre conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se (i) tal alteração ou transferência não resultar em alteração do controle indireto da Devedora; ou (ii) havendo alteração do regime de controle da Devedora com a substituição do regime de controle majoritário por regime de controle minoritário, desde que os Atuais Acionistas Controladores se mantiverem no controle indireto ou direto da Companhia ou no controle do bloco de controle da Companhia;

(viii) falsidade de qualquer das declarações prestadas pela Devedora nesta Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação;

(ix) vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou suas Controladas, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), no âmbito do mercado financeiro e operações de mercado de capitais, local ou internacional;

(x) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de pagamentos aos acionistas da Devedora, exceto pelos dividendos obrigatórios conforme previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão, caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura;

(xi) redução do capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para (1) absorção de prejuízos ou (2) distribuição de recursos aos acionistas da Devedora, até o limite de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo, na hipótese deste item "(2)" desde que mantido caixa mínimo de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões reais) no balanço da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora;

(xii) transformação da forma societária da Devedora de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; e

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

(xiii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura (observado que não será considerado um Evento de Inadimplemento a sucessão legal ou transferência de obrigações resultante de reorganização societária não restrita pelo item 7.1.1(vi) desta Escritura).

7.1.2. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes desta Escritura, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.3 abaixo:

(i) inclusão da Devedora e/ou de qualquer de suas Controladoras e/ou Controladas em qualquer tipo de lista de entidades que não cumprem as regras de caráter social e ambiental, incluindo o Cadastro de Empregadores, por manter trabalhadores em condições análogas às de escravo, regulado pela Portaria Interministerial nº 3 de 2016, instituída pelo Ministério do Trabalho e Emprego e pela Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que venha a substituí-lo;

(ii) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, não sanado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis corridos contados da data da respectiva data de descumprimento da obrigação, desde que referida obrigação não possua prazo de cura específico, hipótese na qual deverão ser observados os prazos de cura específicos;

(iii) a Devedora deixar de ter o registro de companhia aberta na CVM;

(iv) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, exceto se tal alteração não resultar em alteração da atual atividade principal da Devedora;

(v) verificação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora nesta Escritura eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou insuficientes, em seus aspectos relevantes, na data em que foram prestadas;

(vi) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada, de qualquer dívida ou obrigação financeira assumida no âmbito do mercado financeiro e/ou operações de mercado de capitais em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, por período superior a qualquer período de cura aplicável;

(vii) protesto de títulos contra a Devedora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da intimação da Devedora: (i) for apresentada garantia suficiente em juízo, (ii) o protesto for pago, ou (iii) o protesto

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

for sustado ou cancelado ou tiver os seus efeitos suspensos por decisão judicial;

(viii) inadimplemento de qualquer decisão judicial ou administrativa exequível, contra a Devedora e/ou suas Controladas, não sanada em 30 (trinta) dias, e que possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(ix) desapropriação por qualquer autoridade governamental, causada por ação ou omissão da Devedora, que resulte na perda efetiva, pela Devedora, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos que representem, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora, ou R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o que for menor;

(x) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, conforme apurado nas últimas informações contábeis divulgadas pela Devedora, ou R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o que for menor, excluídas da restrição acima (i) as vendas de estoques da Devedora, bem como (ii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência relacionada a ativos da conta de investimentos da Devedora;

(xi) não cumprimento, de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ou informações trimestrais, sendo a primeira apuração referente ao trimestre que se encerrará em 31 de março de 2025, e verificados pela Securitizadora até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"), sendo que os cálculos e apurações dos Índices Financeiros deverão ser feitos com base nas práticas contábeis vigentes na Data de Emissão:

i. $\frac{(Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar)}{Patrimônio\ Líquido} < 0{,}80$

ii. $\frac{(Recebíceis + Receita\ a\ Apropriar + Estoques)}{(Dívida\ Líquida + Imóveis\ a\ Pagar + Custos\ a\ Apropriar)} > 1{,}50\ ou\ < 0$

onde:

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS denominados de Construction Loan e Permanent Loan e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI–FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos ou não nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Devedora, conforme indicado nas notas explicativas às referidas demonstrações financeiras ou informações trimestrais;

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial consolidado da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil;

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial consolidado da Devedora; e

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, conforme apurado nas demonstrações financeiras ou informações trimestrais consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, da Devedora.

7.2. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.1.1 acima, as Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.4 abaixo, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, independentemente de convocação de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

7.2.1. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 7.1.1 acima, a Securitizadora deverá enviar à Devedora comunicação escrita informando a ocorrência do

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

vencimento antecipado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que tomar ciência da respectiva ocorrência.

7.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Geral de Titulares dos CRI visando a deliberar acerca da **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, observado o procedimento de convocação e os quóruns de deliberação previstos na Cláusula X desta Escritura.

7.3.1. A Securitizadora deverá enviar à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI referida na Cláusula 7.3 acima, comunicação escrita informando acerca das deliberações tomadas, caso a Devedora não esteja presente na Assembleia Geral.

7.4. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial e não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido.

7.5. Em caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora obriga-se a pagar na Conta Centralizadora o valor descrito na Cláusula 7.1 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de envio da respectiva notificação pela Securitizadora ou da data em que for comunicada acerca da decisão da Assembleia Especial, conforme o caso.

7.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou, se possível, quitação do saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures, não sejam suficientes para quitar simultaneamente todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos desta Escritura, que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) e (iii) abaixo; (ii) Remuneração, Encargos Moratórias e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórias e outros encargos incidentes sobre o saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures enquanto não forem pagas, declarando a Devedora, neste ato, se tratar de dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

ou por meio de processo de execução judicial.

CLÁUSULA VIII
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações aqui previstas, a Devedora compromete-se a, adicionalmente, cumprir todas as obrigações abaixo reproduzidas:

(i) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulamentação em vigor;

(ii) fornecer à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ou disponibilizar em seu *website* ou no *website* da CVM, sendo tal escolha a seu exclusivo critério), as seguintes informações e documentos:

(a) dentro do prazo estabelecido por legislação e regulamentação vigentes ou em até 3 (três) dias úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; e (2) cópia de suas informações financeiras trimestrais, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes;

(b) em até 15 (quinze) dias após a data de divulgação ao mercado de seus resultados financeiros trimestrais ou anuais, conforme o caso, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, cópia do demonstrativo de apuração dos Índices Financeiros, com sua respectiva memória de cálculo, nos termos da Cláusula 7.1.2(xi) acima;

(c) em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, declaração firmada por representantes legais da Devedora, substancialmente nos termos do **0** à presente Escritura, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura; (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento; e (c) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Devedora perante a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos desta Escritura;

(d) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações a respeito da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

(e) no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação, judicial ou extrajudicial, recebida pela Devedora relacionada a um Evento de Inadimplemento;

(f) no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento ou situação que cause (i) qualquer efeito adverso relevante na situação reputacional da Devedora; e/ou (ii) qualquer efeito adverso nos negócios, bens e/ou resultados operacionais da Devedora e que impacte a capacidade da Devedora de cumprir pontualmente qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura ("Efeito Adverso Relevante"); e

(g) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, informações e/ou documentos acerca da Devedora ou da Emissão que venham a ser solicitados pela Securitizadora e desde que não estejam sujeitos a sigilo ou confidencialidade.

(iii) notificar, na mesma data, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a convocação de quaisquer Assembleias Gerais de Debenturistas realizada diretamente pela Devedora;

(iv) manter órgão para atender à Securitizadora ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;

(v) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(vi) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;

(vii) cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto (1) por eventuais disposições cujo cumprimento tenha sido dispensado ou considerado inaplicável por autoridade competente, desde que tal dispensa ou inaplicabilidade não tenha sido revertida ou cancelada, conforme o caso, (2) por descumprimentos que não resultem em um Efeito Adverso Relevante; ou (3) por matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, desde que seja obtido efeito suspensivo;

(viii) sem prejuízo do disposto na alínea "o" abaixo, cumprir, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, o disposto na legislação e regulação social e ambiental em vigor aplicável ao exercício de suas atividades, incluindo, mas não se limitando, (1) a Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do CONAMA –

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Conselho Nacional do Meio Ambiente e, (2) legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho, e (3) as ordens exequíveis emanadas de autoridades competentes ("Legislação Socioambiental"), bem como zelar para que suas Controladas evitem e corrijam eventuais danos socioambientais, monitorem suas atividades e adotem, sempre que aplicável, as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos apurados, exceto por (1) eventuais disposições cujo cumprimento tenha sido dispensado ou considerado inaplicável por autoridade competente, desde que tal dispensa ou inaplicabilidade não tenha sido revertida ou cancelada, conforme o caso, (2) descumprimentos que não resultem em um Efeito Adverso Relevante e (3) por matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé pela Devedora e/ou pela Controlada aplicável, nas esferas judiciais ou administrativas, desde que seja obtido efeito suspensivo;

(ix) observados os acordos, discussões e contingências descritos no Formulário de Referência da Devedora, que não caracterizarão um descumprimento para fins das obrigações previstas nesta Cláusula, observar e cumprir e zelar para que suas Controladas e seus respectivos administradores, empregados e agentes, no exercício de suas funções, bem como suas Controladoras, cumpram, toda e qualquer lei que trata de corrupção aplicável a tais entidades, incluindo (sem limitação) as Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022 ("Decreto 11.129"), o *UK Bribery Act of 2010* e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, conforme aplicáveis (em conjunto "Leis Anticorrupção"), crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos das Leis Anticorrupção, na medida em que (1) adota políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das leis acima, nos termos do Decreto 11.129; (2) dá conhecimento pleno de tais normas a todos os seus profissionais e/ou os demais prestadores de serviços, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (3) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira; e (4) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará em até 3 (três) Dias Úteis, o Agente Fiduciário, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias;

(x) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento de inquérito ou outra investigação de qualquer natureza (cível, administrativo, criminal ou sancionador) sobre violação das Leis Anticorrupção por parte da Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas; ou (ii) instauração de processo administrativo ou ação cível de improbidade administrativa, para apurar violações das Leis Anticorrupção por parte da Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas; ou (iii) o recebimento de denúncia criminal pelo Judiciário em face de representantes da Devedora e/ou de suas Controladas referente a

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

violações das Leis Anticorrupção;

(xi) comunicar, por meio eletrônico, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis do recebimento, sobre eventual autuação pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de normas ambientais e trabalhistas no que tange à saúde e à segurança ocupacional que resultem em um Efeito Adverso Relevante, bem como relacionadas ao incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil, intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e crimes ambientais. No caso de crimes ambientais, desde que provoquem Efeito Adverso Relevante;

(xii) manter em relação a si e fazer com que as Controladas mantenham, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades *exceto* por aquelas, alternativamente, (A)(1) cuja falta não possa causar um Efeito Adverso Relevante; (A)(2) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (A)(3) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas e desde que sua ausência não impeça a continuidade das atividades da Devedora, ou (A)(4) cuja falta seja sanada no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de cancelamento, revogação ou suspensão, sendo certo que a Devedora deverá comunicar a Securitizadora e os Agente Fiduciário dos CRI sobre o descumprimento desta obrigação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência sobre a revogação, cancelamento ou suspensão;

(xiii) adotar, durante o período de vigência das Debêntures, medidas e ações destinadas a identificar, evitar, corrigir ou mitigar danos ao meio ambiente, segurança e medicina do trabalho, nos termos dos itens (iv), (vi), (vii) e (viii) acima, entre outros;

(xiv) realizar o recolhimento de todos os tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Devedora;

(xv) cumprir todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, salvo (1) nos casos em que, de boa-fé, a Devedora esteja discutindo a exigibilidade da obrigação, a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial, com a realização de depósito em garantia ou obtenção de efeito suspensivo e (2) por aquelas cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) notificar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Devedora ou que possa afetar a capacidade de pagamento das Debêntures;

(xvii) não realizar e nem autorizar, seus administradores, prestadores de serviços e/ou

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

contratados e/ou funcionários no exercício de suas respectivas funções, a realizar, em benefício próprio, para a Companhia ou para a Emissão, (a) o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (b) qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; e/ou (c) qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, crime de tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal; e

(xviii) convocar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que sejam do interesse da Securitizadora, caso à Securitizadora deva fazer, nos termos desta Escritura, mas não o faça no prazo aplicável.

CLÁUSULA IX
DESPESAS

9. Despesas

9.1. As despesas flat (i.e., aquelas já incorridas ou devidas na Primeira Data de Integralização das Debêntures, "Despesas Flat"), e todas as despesas recorrentes, ordinárias ou extraordinárias ("Despesas Recorrentes" e, em conjunto com as Despesas Flat, as "Despesas") serão arcadas exclusivamente pela Devedora, sendo que (i) as Despesas Flat e o montante necessário para a constituição do constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) serão descontados pela Securitizadora do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures; e (ii) as demais despesas extraordinárias, se comprovadamente incorridas no âmbito da Operação de Securitização, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora.

9.1.1. Despesas Flat. As Despesas Flat encontram-se listadas a seguir e no Anexo VI a esta Escritura, as quais serão deduzidas dos valores repassados à Devedora em razão da integralização das Debêntures:

(i) taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da Oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCIs quanto ao CRI;

(ii) remuneração da (a) Securitizadora referente à emissão dos CRI no valor de R$20.000,00 (vinte mil reais); e (b) Securitizadora referente à gestão e administração do Patrimônio Separado, no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais); sendo que ambas serão

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

pagas em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização, a ser descontada pela Securitizadora do repasse de valores devido em função do pagamento do Preço de Integralização, acrescida dos devidos tributos. As demais parcelas devidas no item (b) acima, serão pagas mensalmente, no dia 16 (dezesseis) de cada mês ou próximo Dia Útil;

(iii) a remuneração da entidade responsável pela distribuição dos CRI, será conforme as condições previstas no Contrato de Distribuição, a ser paga no 1° (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, será acrescida dos devidos tributos;

(iv) remuneração do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização), serão devidas parcelas anuais de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA., será acrescido dos devidos tributos;

(v) remuneração inicial do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), (a) parcela única de implantação no valor de R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais); e (b) parcelas mensais no valor de R$ 200,00 (duzentos reais), acrescidos dos devidos tributos;

(vi) remuneração inicial do Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: (a) parcela única de implantação no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais); (b) parcelas anuais de R$18.000,00 (dezoito mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA. Todas estas parcelas serão pagas no 1° (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, serão acrescidas dos devidos tributos; e

(vii) remuneração inicial da Instituição Custodiante referente à implantação e registro das CCIs, a parcela de R$ 5.000,00 (cinco mil reais); (b) referente à custódia das CCIs, a parcela de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

9.1.2. Despesas Recorrentes. As Despesas Recorrentes encontram-se listadas a seguir e no Anexo VI desta Escritura, e serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas, ou, caso tais recursos sejam insuficientes, diretamente pela Devedora:

(i) pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no valor

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

de R$ 2.000,00 (dois mil reais) ("Taxa de Administração"), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, devendo a primeira parcela ser paga, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Primeira Data de Integralização, e as demais serão pagas no dia 16 (dezesseis) de cada mês ou próximo Dia Útil, até o resgate total do CRI. No valor da referida despesa serão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(ii) remuneração do Escriturador (conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente a parcelas anuais de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. No valor das referidas parcelas serão inclusos os respectivos tributos incidentes. A primeira parcela será devida na Primeira Data de Integralização e as demais parcelas serão devidas nas mesmas datas dos anos subsequentes;

(iii) remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante pela custódia das CCIs, em parcelas anuais de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, , corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pelo IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1° (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, conforme o caso, nas alíquotas vigente na data de cada pagamento;

(iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (a) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), devendo a parcela do item (a) ser paga em até 5 (cinco) Dias úteis a partir da Data de Integralização do CRI e as parcelas do item (b) deverão ser pagas na mesma data de vencimento da parcela (a) no ano subsequente e as demais nos anos subsequentes, corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA. No pagamento dos valores devidos no âmbito deste item "(iv)" serão inclusos os seguintes tributos: ISS, PIS,

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(v) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até a Primeira Data de Integralização e os demais sempre no 5° (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vi) remuneração do contador do Patrimônio Separado responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado, no valor inicial de R$ 590,00 (quinhentos e noventa reais) por mês, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do contador do Patrimônio Separado ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de contabilidade, sendo o primeiro pagamento devido em até a Primeira Data de Integralização e os demais sempre no 5° (quinto) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação do CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e serão incluídos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração contador do Patrimônio Separado e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(vii) remuneração do Banco Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), em parcelas mensais no valor de R$ 200,00 (duzentos reais), acrescidos dos devidos tributos;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

CRI nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização; e

(ix) averbações, tributos, prenotações e registros de atas de assembleia especial e aditamentos aos Documentos da Operação, em cartórios de registro de imóveis, títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso.

9.1.3. Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive os referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários, desde que previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;

(iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e

(v) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

9.1.4. Ressalvadas as Despesas Flat que serão descontadas dos valores repassados à Devedora a título de Preço de Integralização das Debêntures, o pagamento das despesas acima previstas será realizado mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas e deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação nesse sentido.

9.1.5. Caso os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para arcar com quaisquer despesas relacionadas à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Securitização, observado o disposto na Cláusula 9.2.3 abaixo, tais despesas deverão ser arcadas por recursos do Patrimônio Separado ou, ainda, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, diretamente pela Devedora, mediante solicitação

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

prévia da Securitizadora, diretamente à Devedora, para o pagamento de tais despesas, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

9.1.6. As despesas, que não as Despesas Flat, que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas pela Devedora à Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

9.1.7. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, e a Devedora não arque com tais custos diretamente, estas deverão ser suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

9.1.8. Os titulares dos CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

9.1.9. Sem prejuízo da Cláusula 9.1.7 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

9.1.10. Na hipótese de a Data de Vencimento vir a ser prorrogada por deliberação da Securitizadora, mediante orientação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento, caso a Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora, incluindo, mas não se limitando, a Taxa de Administração e a remuneração dos demais prestadores de serviços ("Custo de Administração").

9.1.11. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora na qualidade de emissora dos CRI.

9.1.12. Caso a Operação seja desmontada, o valor da parcela do item (vii)(a) da

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Cláusula 9.1.1 acima, será devido pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5° (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

9.1.13. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário dos CRI será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário dos CRI no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível o pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário dos CRI.

9.1.14. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.1.15. Caso a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das despesas, que não as Despesas Flat e Despesas Recorrentes, junto à Devedora, após a realização do Patrimônio Separado.

9.1.16. Caso a Devedora venha a arcar com custos ou despesas decorrentes de culpa ou dolo da Securitizadora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, a Securitizadora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos.

9.2. Fundo de Despesas

9.2.1. Fundo de Despesas. Na Primeira Data de Integralização, será retido, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, por conta e ordem da Devedora, do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, o montante necessário para (i) o pagamento das Despesas Flat; e (ii) constituição do "Fundo de Despesas" que será constituído na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes descritas o Anexo VII do Termo de Securitização e devidas nos próximos 6 (seis) meses contados da Primeira Data de Integralização ("Fundo de Despesas").

9.2.2. Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário (conforme definido no Termo de Securitização) a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido no Termo de Securitização) e utilizados em consonância ao disposto

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

nesta Escritura e no Termo de Securitização. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reinvindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações.

9.2.3. Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor das Despesas Recorrentes referentes aos próximos 3 (três) meses, a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada (i) da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas; (ii) dos comprovantes das despesas pagas com os recursos no Fundo de Despesas e (iii) de detalhamento das Despesas Recorrentes que serão objeto de pagamentos nos 6 (seis) meses seguintes ("Valor do Fundo de Despesas").

9.2.4. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de tal notificação pela Devedora, a Devedora deverá (i) recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, sejam, no mínimo, iguais ao Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

9.2.5. Os valores necessários para o pagamento das Despesas Flat e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Valor Total da Emissão após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

9.2.6. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas pagas pela Securitizadora, com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.2.7. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não forem suficientes, a Securitizadora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Oferta, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

9.2.8. Os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, terão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

9.2.9. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

9.2.10. Em nenhuma hipótese a Securitizadora pagará as Despesas com recursos próprios.

9.2.11. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os Encargos Moratórios.

9.2.12. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora da Conta Centralizadora, à Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Securitização), de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação.

9.2.13. A utilização dos recursos do Fundo de Despesas deverá ser comprovada pela Securitizadora à Devedora, mediante a apresentação de relatórios e comprovantes de despesas, sempre que solicitado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

CLÁUSULA X
ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

10. Aplicar-se-á à assembleia geral de debenturista ("Assembleia Geral de Debenturista", "Assembleias Gerais" ou "Assembleias") o quanto disposto no artigo 71 da

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Lei das Sociedades por Ações, e, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas, podendo ser realizadas de forma presencial, por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação, se assim permitido pela legislação aplicável ou pela CVM, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da Securitizadora, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI, observado o disposto na Resolução CVM 60, na Resolução CVM 160.

10.1. Quando o assunto deliberado for comum a todas as séries em conjunto, a Assembleia Geral de Debenturista deverá ser conjunta, sendo que, para fins de apuração dos quóruns deverá ser considerada a totalidade das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série.

10.2. Quando o assunto a ser deliberado for de interesse específico e exclusivo de uma determinada Série, os Debenturistas da respectiva Série poderão, a qualquer tempo, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, reunir-se em Assembleia Geral, que se realizará em separado, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas da respectiva série, conforme o caso.

10.3. Convocação

10.3.1. Assembleia Geral de Debenturista pode ser convocada pela Devedora ou pela Securitizadora.

10.3.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de titulares de CRI da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito de voto e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial de titulares de CRI da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a Assembleia Especial de titulares de CRI da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

10.3.3. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, os procedimentos abaixo deverão ser observados:

(i) a convocação dar-se-á mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável, inclusive da CVM, e desta Escritura de Emissão;

(ii) as Assembleias Gerais de Debenturista serão convocadas com antecedência mínima de 21 (vinte e um) dias, em primeira convocação. A Assembleia Geral de Debenturista em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data de publicação do edital de segunda convocação da Assembleia Geral de Debenturista.

10.3.4. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista a que comparecer a Securitizadora, independentemente de publicações e/ou avisos.

10.3.5. As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão existentes, válidas e eficazes perante a Devedora e a Debenturista.

Quórum de Instalação

10.3.6. A Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença da Securitizadora.

10.3.7. Caso as Debêntures venham a ser detidas por mais de um titular, a Assembleia Geral de Debenturista instalar-se-á com a presença de titulares de Debêntures representando a maioria das Debêntures da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, em primeira convocação ou qualquer número de Debêntures da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, em segunda convocação. Independente das formalidades legais previstas, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista à qual comparecer a totalidade dos Debenturistas da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, em caso de pluralidade de titulares das Debêntures da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso.

10.4. Mesa Diretora

10.4.1. A presidência da Assembleia Geral de Debenturista caberá à Securitizadora ou por qualquer pessoa por ela indicada.

10.5. Quórum de Deliberação

10.5.1. Exceto se previsto de outra forma neste Instrumento, todas as deliberações dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso,

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em segunda convocação.

10.5.2. A orientação de voto da Securitizadora no âmbito da assembleia geral de titulares de Debêntures pela **não** declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 7.1.2. acima, observados os termos da Cláusula 7.3 acima, dependerá de aprovação, em sede de Assembleia Especial, de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

10.5.3. Não estão incluídos nos quóruns mencionados na Cláusula 10.5.1. acima:

(i) os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura; e

(ii) as alterações relativas: (i) à redução da remuneração das Debêntures, conforme previsto na Cláusula 4.2. desta Escritura; (ii) às datas de pagamento de quaisquer valores devidos à Securitizadora; (iii) à espécie das Debêntures; (iv) à alteração de quórum previstos nesta Escritura, inclusive quóruns estabelecidos nesta Cláusula X; e/ou (v) à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula VII desta Escritura em benefício da Devedora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, dependerão da aprovação exclusiva da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

(iii) os pedidos de renúncia (*waiver)* ou perdão temporário referentes aos Eventos de Inadimplemento dependerão da aprovação exclusiva da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, presentes, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

10.5.4. A deliberações, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI,

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

para nomear substituto ao Agente Fiduciário dos CRI, dependerão da aprovação de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira ou em segunda convocação;

10.5.5. As deliberações sobre as normas de administração do patrimônio separado dos CRI e a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 20% (vinte por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.

10.5.6. Em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, as deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado dos CRI dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação de voto dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou em segunda convocação.

10.5.7. As deliberações sobre a liquidação do patrimônio separado dos CRI, que não estejam contempladas na Cláusula 10.5.5 acima, dependerão da aprovação da Securitizadora, conforme orientação dos titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, que representem a maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação.

10.5.8. A Securitizadora, por meio da subscrição ou aquisição desta Debênture, desde já expressa sua concordância com as deliberações tomadas de acordo com as disposições previstas nesta Cláusula.

10.6. Outras disposições aplicáveis à Assembleia Geral de Debenturista

10.6.1. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Devedora nas Assembleias Gerais de Debenturista convocadas pela Devedora, enquanto nas assembleias convocadas pela Devedora, a presença dos representantes legais da Devedora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Securitizadora, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

10.6.2. Aplicar-se-á às Assembleias Gerais de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre a assembleia geral de acionistas.

10.6.3. Sem prejuízo das demais disposições desta Escritura, as Assembleias Gerais de Debenturista poderão ser realizadas de forma exclusivamente ou parcialmente digital,

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

observadas as disposições da Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 81").

10.6.4. As deliberações em sede de Assembleias Gerais de Debenturista, serão tomadas respeitando os quóruns acima estabelecidos, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares dos CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturista.

CLÁUSULA XI
DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA DEVEDORA

11.1. A Devedora declara e garante à Securitizadora, na data da assinatura desta Escritura, que:

(i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, na categoria A;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração desta Escritura e dos demais Documentos da Operação e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam esta Escritura e os demais Documentos da Oferta têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia as obrigações aqui e ali previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) esta Escritura, os demais Documentos da Oferta e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) exceto pelo disposto nesta Escritura e nos demais Documentos da Oferta, pelo registro do Ato Societário da Devedora na Junta Comercial, pela publicação do Ato Societário da Devedora nos Jornais de Publicação, nenhuma aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou habilitação de ou perante qualquer instância judicial, órgão ou agência governamental ou órgão regulatório se faz necessário à celebração e ao cumprimento desta Escritura e dos demais Documentos da Oferta e, conforme o caso, à realização da Emissão e da Oferta;

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

(vi) a celebração, os termos e condições desta Escritura e dos demais Documentos da Oferta e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas e, conforme o caso, a realização da Emissão e da Oferta (a) não infringem o estatuto social da Devedora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (i) inadimplemento nem vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (ii) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Devedora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora e/ou qualquer de seus ativos;

(vii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes desta Escritura e não tem conhecimento sobre a ocorrência ou existência de qualquer Evento de Inadimplemento ou Efeito Adverso Relevante;

(viii) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Companhia, em observância ao princípio da boa-fé;

(ix) todas as informações prestadas pela Devedora por ocasião da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(x) os documentos e informações fornecidos pela Devedora no âmbito da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das Debêntures;

(xi) as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e o período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2024, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

(xii) desde as últimas informações financeiras da Companhia divulgadas ao mercado nos termos e nos prazos previstos na regulamentação aplicável, não houve qualquer Efeito Adverso Relevante ou ocorreu qualquer operação relevante envolvendo a Companhia fora do curso normal de seus negócios;

(xiii) está cumprindo, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, exceto (1) por eventuais disposições cujo cumprimento tenha sido

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

dispensado ou considerado inaplicável por autoridade competente, desde que tal dispensa ou inaplicabilidade não tenha sido revertida ou cancelada, conforme o caso, (2) por descumprimentos que não resultem em um Efeito Adverso Relevante; ou (3) por matérias que estejam sendo questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, com efeito suspensivo;

(xiv) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, sendo em todos os casos obrigações cujo descumprimento resultaria em um Efeito Adverso Relevante, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas, com efeito suspensivo;

(xv) está em dia com o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto em relação (1) àquelas matérias que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente pela Companhia, para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo, ou (2) àqueles cujo não pagamento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xvi) possui, assim como as suas Controladas, válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, aplicáveis ao exercício de suas atividades e cuja falta possa causar um Efeito Adverso Relevante exceto por aquelas (A)(1) que estejam em processo de obtenção ou renovação, (A)(2) cuja aplicabilidade esteja sendo questionada de boa-fé nas esferas judiciais ou administrativas e desde que sua ausência não impeça a continuidade das atividades da Devedora, e (A)(3) cuja falta seja sanada no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da respectiva data de cancelamento, revogação ou suspensão;

(xvii) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental sobre não intervenção em terras indígenas e/ou área de influência de comunidades quilombolas e na legislação trabalhista e social relativa à saúde e à segurança no trabalho relacionada ao incentivo à prostituição, à não utilização de mão de obra infantil e análoga à escravidão;

(xviii) está cumprindo o disposto na Legislação Socioambiental em relação a infrações de caráter penal envolvendo o meio ambiente, observadas as discussões e contingências descritas no Formulário de Referência da Devedora disponível nesta data nos canais oficiais de divulgação da Companhia nos termos da regulamentação aplicável;

(xix) cumpre e zela para que suas Controladas e respectivos administradores e empregados, todos estes no exercício de suas respectivas funções, cumpram as normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública aplicáveis na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: (i) adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, visando a garantir o fiel cumprimento da

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

lei indicada anteriormente; (ii) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essa lei; e (iii) adota as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Companhia para contratação, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, envidando seus melhores esforços de forma a instrui-los a não praticar qualquer conduta relacionada à violação do normativo referido anteriormente;

(xx) (i) não tem conhecimento de descumprimento, por coligadas da Devedora, das normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública aplicáveis na forma das Leis Anticorrupção; e (ii) os principais documentos de governança corporativa da Devedora referentes a temas de gerenciamento de riscos e controles internos, conforme disponíveis para consulta nesta data nos canais oficiais da Devedora, incluem orientações para que suas coligadas adotem políticas e controles internos equivalentes aos da Devedora;

(xxi) não tem conhecimento (a) de descumprimento pela Devedora ou pelas Controladas de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental instaurado em face da Devedora ou das Controladas que, em qualquer dos casos deste inciso, (i) possa causar um Efeito Adverso Relevante, observados os acordos, discussões e contingências descritos no Formulário de Referência da Devedora disponível nesta data nos canais oficiais de divulgação da Companhia nos termos da regulamentação aplicável; ou (ii) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar adversamente esta Escritura, a Emissão ou a Oferta;

(xxii) as informações constantes do Formulário de Referência da Devedora vigente nesta data, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), e disponíveis na página da CVM na internet ("Formulário de Referência"), são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas até a sua data de referência, na forma da Resolução CVM 80; e

(xxiii) o Formulário de Referência foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 80, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao Formulário de Referência.

11.2. Legislação Socioambiental: A Devedora declara, nesta data, que suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo, bem como respeitam e cumprem o direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

CLÁUSULA XII
DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Comunicações

12.1.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Devedora:
EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera,
São Paulo/SP
At.: Departamentos de Relações com Investidores e Departamento Jurídico
Tel.: (11) 5056-8313 e (11) 5056-8312
E-mail: ri@eztec.com.br e juridico.eztec@eztec.com.br

Para a Securitizadora:
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA
Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros
CEP 05407-003 – São Paulo, SP
At.: Renan Toffanin /Felipe Rogado
Tel.: (11) 3385-1800
E-mail: gestao.pulv@vert-capital.com

12.1.2. As comunicações referentes a esta Escritura serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

12.2. Renúncia

12.2.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura; desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Securitizadora, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora previstas nesta Escritura, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Devedora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082



12.3. Lei Aplicável

12.3.1. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

12.4. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

12.4.1. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura.

12.5. Limitação Indenização Securitizadora

12.5.1. A Securitizadora deverá indenizar a Devedora nos termos da legislação e regulação aplicáveis.

12.6. Irrevogabilidade e Sucessores

12.6.1. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula II acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

12.7. Independência das Disposições da Escritura

12.7.1. Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

12.8. Cômputo dos Prazos

12.8.1. Exceto se de outra forma especificamente disposto nesta Escritura, os prazos estabelecidos na presente Escritura serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

12.9. Assinatura Eletrônica

12.9.1. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica da presente Escritura e de quaisquer aditivos ao presente, mediante assinatura na folha de assinaturas eletrônicas, para que esses documentos produzam os seus efeitos jurídicos e legais. Nesse

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

caso, a data de assinatura desta Escritura (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-Brasil, conforme disposto pelo artigo 10, parágrafo 1º, da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

12.9.2. Esta Escritura produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

12.10. Foro

12.10.1. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta Escritura de forma digital, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

* * * *

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

ANEXO I

EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO

Empreendimento Lastro	Endereço	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Fernandes Moreira	R. Joaquim de Andrade, 113 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04719-020	153.163	9º RGI SP	Não	Não	Não
Comgás	Av. Presidente Wilson, 716 - Mooca, São Paulo - SP, 03107-000	23.583	7º RGI SP	Não	Não	Não
Guido Caloi	Av. Guarapiranga, 1460 - Jardim São Luís, São Paulo - SP, 04911-005	348.606	11º RGI SP	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Pamaris	Alameda dos Pamaris, 282 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04605-000	229.505	14º RGI	Não	Não	Não
Olivia Guedes	Av. do Rio Bonito, 41 - Socorro, São Paulo - SP, 04768-000	413.641	11º RGI SP	Não	Não	Não
Rua da Paz	R. da Paz, 2094 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, 04713-002	90.379	11º RGI SP	Não	Não	Não
Anhaia Melo	Av. Vila Ema, 1140 - Vila Prudente, São Paulo - SP, 03156-001	247.136 e 247.137	6º RGI SP	Não	Não	Não
Franz Voegeli	Av. Franz Voegeli, 975 - Continental, Osasco - SP, 06020-190	56.506	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Extra Marginal	Av. das Nações Unidas, 16741 - Retiro Morumbi, São Paulo - SP, 05657-900	151.073, 151.074, 288.330, 288.475 e 288.476	15º RGI SP	Não	Não	Não
Narciso Sturlini	R. Narciso Sturlini, 883 - Centro, Osasco - SP, 06018-100	117.606	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Bussocaba	Av. Lázaro de Mello Brandão, 770 - Umuarama - Osasco - SP, 06036-080	154.015(1)	1º RGI OSASCO	Não	Não	Não
Fagundes Filho	R. Dr. Maurício de Lacerda, 90 - São Judas, São Paulo - SP, 04303-190	64.010	8º RGI SP	Não	Não	Não
Roque Petroni	Av. Roque Petroni Júnior, 759 - Brooklin, São Paulo - SP, 04707-160	0313856-93 e 230.777	15º RGI SP	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

SCS Matarazzo	R. Rio Branco, 370 - Fundação, São Caetano do Sul - SP, 09520-630	39.578, 56.679, 56.680, 56.681, 56.682	2º RGI SÃO CAETANO DO SUL	Não	Não	Não
Agami	Av. Agami, 220 - Indianópolis, São Paulo - SP, 04522-000	260.366	14º RGI SP	Não	Não	Sim
Bandeirantes	Av. Cardeal Motta, 537 - City América, São Paulo - SP, 05101-210	159.773, 159.772	16º RGI SP	Não	Não	Não
Salvador Simões	R. Salvador Simões, 436 - Vila Dom Pedro I, São Paulo - SP, 04276-000	110.883	6º RGI SP	Não	Não	Não
Mogi	Esquina das ruas Engenheiro Miguel Gemma x Rua Julio Perotti	93.974	1º RGI Mogi	Não	Não	Não

(1) Corresponde a unificação das matrículas nº 105.876 e nº 105.877.

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Empreendimento Lastro	Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)	Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendimento Lastro (2)
Fernandes Moreira	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Comgás	atividades de construção imobiliária	2.000.000	0,53%
Guido Caloi	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%
Pamaris	atividades de construção imobiliária	7.000.000	1,87%
Olivia Guedes	atividades de construção imobiliária	3.000.000	0,80%

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Rua da Paz	atividades de construção imobiliária	5.000.000	1,33%
Anhaia Melo	atividades de construção imobiliária	12.000.000	3,20%
Franz Voegeli	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%
Extra Marginal	atividades de construção imobiliária	130.000.000	34,67%
Narciso Sturlini	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bussocaba	atividades de construção imobiliária	8.000.000	2,13%

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Fagundes Filho	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Roque Petroni	atividades de construção imobiliária	15.000.000	4,00%
SCS Matarazzo	atividades de construção imobiliária	100.000.000	26,67%
Agami	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Bandeirantes	atividades de construção imobiliária	30.000.000	8,00%
Salvador Simões	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Mogi	atividades de construção imobiliária	10.000.000	2,67%
Total		**375.000.000**	**100%**

(1) *O valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o exercício integral da Opção de Lote Adicional.*

(2) *Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional.*

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário

ANEXO II

CRONOGRAMA

	Cronograma indicativo da aplicação dos recursos da emissão dos CRI (em milhares)								
	1º	**2º**	**1º**	**2º**	**1º**	**2º**	**1º**	**2º**	**1º**
	S	**S**	**S**	**S**	**S**	**S**	**S**	**S**	**S**
	2025	**2025**	**2026**	**2026**	**2027**	**2027**	**2028**	**2028**	**2029**
TOTAL	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
R$ 375.000.000,00	150.000	75.000	80.000	70.000	--	--	--	--	--

O cronograma acima é meramente indicativo e não vinculante, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

ANEXO III

MODELO DE RELATÓRIO

Denominação do Empreendimento Lastro Recursos	Endereço	Matrícula	CNPJ	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
Total Utilizado No Semestre						

Total Devido			

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

ANEXO IV

MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Emissora:

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04.501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, com registro de emissor de valores mobiliários perante CVM, na categoria A, sob o n.º 02077-0, em fase operacional, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345 ("**Emissora**");

Securitizadora:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social *("**Securitizadora**").*

Características da Emissão

Foram emitidas 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) em 17 de fevereiro de 2025 ("Emissão"), sendo

nos termos da:

"*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 02 (duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado em 21 de fevereiro de 2025 entre a Emissora e a Securitizadora, conforme aditado ("**Escritura de Emissão**").

A Emissão é realizada e a Escritura de Emissão foi celebrado com base nas deliberações tomadas pela Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 21 de fevereiro de 2025 ("Ato Societário da Devedora"), na qual foram deliberadas: (i) a aprovação da Emissão (conforme definida na Escritura de Emissão) e da Oferta (conforme definida na Escritura de Emissão), bem como de seus termos e condições; e (ii) a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas no Ato Societário da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os documentos indispensáveis à concretização da Emissão

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

e da Oferta, conforme aplicável, bem como eventuais aditamentos, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Após a subscrição da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, esta será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e nos termos da Escritura de Emissão ("Créditos Imobiliários").

A emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão da Securitizadora ("CRI") em relação aos quais as Debêntures serão vinculadas como lastro ("Operação de Securitização") por meio da celebração do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 148ª (centésima quadragésima oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.", celebrado em 21 de fevereiro de 2025, entre a Securitizadora e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, *autorizada a exercer as funções de agente fiduciário ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), conforme aditado, nos termos da Resolução CVM 60.*

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), e serão destinados a investidores profissionais e qualificados ("Titulares dos CRI"), conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30"), para o montante total de R$375.000.000,00 (trezentos setenta e cinco milhões de reais) ("Oferta").

Identificação do Subscritor

Nome: Vert Companhia Securitizadora			*Tel.:* **(11) 3385-1800**
Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar			*E-mail:* **gestao.pulv@vert-capital.com**
Bairro: Pinheiros	*CEP: 05407-003*	*Cidade: São Paulo*	*UF: SP*

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Nacionalidade: N/A	*Data de Nascimento: N/A*	*Estado Civil: N/A*	
Doc. de identidade: N/A		*Órgão Emissor: N/A*	*CPF/CNPJ:* **25.005.683/0001-09**
Representante Legal (se for o caso): N/A			*Tel.: N/A*
Doc. de Identidade: N/A		*Órgão Emissor: N/A*	*CPF/CNPJ: N/A*

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas: [=]*Debêntures*	*Série das Debêntures Subscritas [Primeira/Segunda]*	*Valor Nominal Unitário: R$1.000,00 (um mil reais)*	*Valor de integralização: R$* [=] *para as Debêntures*

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de Debêntures da Emissora.	
Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstas na Escritura de Emissão.	*Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.*
São Paulo, [=] de [=] de 20[=].	*São Paulo, [=] de [=] de 20[=].*

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

_____ **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**	_____ *VERT COMPANHIA SECURITIZADORA*

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

ANEXO V

MODELO DA DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

À
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA

A **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.312.229/0001-73 ("Devedora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por meio desta, declara a **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM na categoria "S2", sob o n.º 680, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 11º andar, bairro Pinheiros, CEP: 05407-003, inscrita no CNPJ sob o n.º 25.005.683/0001-09, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seu representante legal devidamente autorizado e identificado na respectiva página ("Securitizadora"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.*" celebrado em 21 de janeiro de 2025, entre a Devedora e a Securitizadora ("Escritura"), conforme aditado pelo "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 02 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.",* celebrado em 17 de fevereiro de 2025 que nesta data:

(i) permanecem válidas as disposições contidas na Escritura;

(ii) não há Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura) em curso; e

(iii) não há descumprimento em curso de obrigações, principais e acessórias, assumidas pela Devedora nos termos da Escritura, perante a Securitizadora (conforme definido na Escritura) e o Agente Fiduciário dos CRI.

Sendo o que cumpria para o momento, a Devedora se coloca à disposição para eventuais esclarecimentos e subscreve-se.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

ANEXO VI

TABELA DE DESPESAS

Despesas com a Emissão	** Despesas Únicas e primeiras parcelas*												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Registrador	Integralização do ativo	Única	1	R$ 82.375,00	0,00%	Não	R$ 82.375,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 82.375,00	R$ 82.375,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira	Única	1	R$ 226,96	0,00%	Não	R$ 226,96	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 226,96	R$ 226,96
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Taxa de Registro Anbima	Única	1	R$ 14.915,00	0,00%	Não	R$ 14.915,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 14.915,00	R$ 14.915,00
CVM	29.507.878/0001-08	Regulador	Taxa de Fiscalização	Única	1	R$ 112.500,00	0,00%	Sim	R$ 112.500,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 112.500,00	R$ 112.500,00

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	Emissor	Comissão de Emissão	Única	1	R$ 20.000,00	14,25%	Sim	R$ 23.323,62	R$ 349,85	R$ 1.084,55	R$ 21.889,21	R$ 23.323,62
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Administração	Única	1	R$ 2.000,00	14,25%	Sim	R$ 2.332,36	R$ 34,99	R$ 108,45	R$ 2.188,92	R$ 2.332,36
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Primeira Parcela	Única	1	R$ 18.000,00	16,33%	Sim	R$ 21.513,09	R$ 322,70	R$ 1.000,36	R$ 20.190,03	R$ 21.513,09
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Escriturador	Escrituração CRI	Única	1	R$ 4.500,00	16,33%	Sim	R$ 5.378,27	R$ 80,67	R$ 250,09	R$ 5.047,51	R$ 5.378,27
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Registro CCI	Única	1	R$ 5.000,00	16,33%	Sim	R$ 5.975,86	R$ 89,64	R$ 277,88	R$ 5.608,34	R$ 5.975,86

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Custodiante	Custódia	Única	1	R$ 4.500,00	16,33%	Sim	R$ 5.378,27	R$ 80,67	R$ 250,09	R$ 5.047,51	R$ 5.378,27
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Implantação	Única	1	R$ 1.500,00	6,65%	Valor Bruto	R$ 1.606,86	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 1.606,86	R$ 1.606,86
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Única	1	R$ 200,00	6,65%	Valor Bruto	R$ 214,25	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,25	R$ 214,25
Anbima - Assoc. Bras. Ent. Merc. Fin. Cap.	34.271.171/0007-62	Regulador	Base de Dados CRI	Única	1	R$ 2.979,00	0,00%	Não	R$ 2.979,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 2.979,00	R$ 2.979,00
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia das CCIs	Única	1	R$ 6.722,50	0,00%	Não	R$ 6.722,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 6.722,50	R$ 6.722,50
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Escriturador	Escrituração CRI - 2ª Série	Única	1	R$ 4.500,00	16,33%	Sim	R$ 5.378,27	R$ 80,67	R$ 250,09	R$ 5.047,51	R$ 5.378,27
Vórtx Serviços	17.595.680/0001-39	Custodiante	Registro CCI - 2ª Série	Única	1	R$ 5.000,00	16,33%	Sim	R$ 5.975,86	R$ 89,64	R$ 277,88	R$ 5.608,34	R$ 5.975,86

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Fiduciarios Ltda													
Vórtx Serviços Fiduciarios Ltda	17.595.680/0001-39	Fiduciário	Implantação	Única	1	R$ 2.000,00	16,33%	Sim	R$ 2.390,34	R$ 35,86	R$ 111,15	R$ 2.243,34	R$ 2.390,34
Total						**R$ 286.918,46**			**R$ 299.185,50**	**R$ 1.164,69**	**R$ 3.610,54**	**R$ 294.410,28**	**R$ 299.185,50**

Despesas Recorrentes	** Despesas com as demais parcelas*												
Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Liquidação Financeira (liquidação	Mensal	6	R$ 226,96	0,00%	Não	R$ 226,96	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 226,96	R$ 1.361,76

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

			continuada)										
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Clearing	Utilização mensal	Mensal	6	R$ 100,00	0,00%	Não	R$ 100,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 100,00	R$ 600,00
VERT Consultoria e Assessoria Financeira LTDA.	24.796.771/0001-03	ADM do P.S	Comissão de Gestão	Mensal	6	R$ 2.000,00	14,25%	Sim	R$ 2.332,36	R$ 34,99	R$ 108,45	R$ 2.188,92	R$ 13.994,17
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Fiduciário	Parcela Anual	Anual	1	R$ 18.000,00	9,65%	Sim	R$ 19.922,52	R$ 298,84	R$ 926,40	R$ 18.697,29	R$ 19.922,52
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Custodiante	Parcela Anual	Anual	1	R$ 4.500,00	9,65%	Sim	R$ 4.980,63	R$ 74,71	R$ 231,60	R$ 4.674,32	R$ 4.980,63
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Escriturador	Parcela Anual	Anual	1	R$ 4.500,00	9,65%	Sim	R$ 4.980,63	R$ 74,71	R$ 231,60	R$ 4.674,32	R$ 4.980,63
MTendolini Consultoria Contábil	06.987.615/0001-30	Contabilidade	Contabilidade Demonstrações Financeiras	Mensal	6	R$ 620,00	0,00%	Não	R$ 620,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 620,00	R$ 3.720,00

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

BDO RCS Auditores Independentes	54.276.936/0001-79	Auditoria	Auditoria das Demonstrações Financeiras	Anual	1	R$ 4.700,00	14,25%	Sim	R$ 5.481,05	R$ 82,22	R$ 254,87	R$ 5.143,97	R$ 5.481,05
VERT DTVM	48.967.968/0001-18	Liquidante	Liquidação Financeira	Mensal	6	R$ 200,00	6,65%	Valor Bruto	R$ 214,25	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 214,25	R$ 1.285,48
B3 S.A.	09.346.601/0001-25	Custodiante	Custódia das CCIs	Mensal	6	R$ 6.722,50	0,00%	Não	R$ 6.722,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 6.722,50	R$ 40.335,00
Vórtx DTVM	22.610.500/0001-88	Escriturador	Parcela Anual - 2ª Série	Anual	1	R$ 4.500,00	9,65%	Sim	R$ 4.980,63	R$ 74,71	R$ 231,60	R$ 4.674,32	R$ 4.980,63
Total						**R$ 46.069,46**			**R$ 50.561,53**	**R$ 640,17**	**R$ 1.984,52**	**R$ 47.936,85**	**R$ 101.641,88**

Despesas Extraordinárias	** Despesas de custos estimados com possíveis aditamentos e assembléias*

Docusign Envelope ID: 1EC61B3D-EFE2-4E31-A993-F17E05225082

Empresa	CNPJ	Serviço	Descrição do Serviço	Periodicidade	Nª de Parcelas	Valor de Contrato	Alíquota Gross-up	Pagamento de tributos	Valor Bruto	IRRF	PCC	Valor a pagar	Fundo de despesas
							0,00 %		R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 0,00
Provisão fundo de despesas extraordinárias						R$ 770,00							R$ 0,00
Total						**R$ 770,00**			**R$ 0,00**	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**	**R$ 0,00**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V ESTATUTO SOCIAL DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NIRE 35.300.334.345
CNPJ/ME nº 08.312.229/0001-73

Companhia Aberta

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2022

DATA, HORA E LOCAL: Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de abril de 2022, às 10:00 horas, na sede social da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A., sociedade por ações de capital aberto, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.312.229/0001-73, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.334.345 ("Companhia"), localizada na Av. República do Líbano, 1921, Ibirapuera, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CONVOCAÇÃO: O edital de convocação foi publicado no jornal Valor Econômico nos dias 07, 14 e 25 de abril de 2022, nas páginas E6, E2 e E2, respectivamente.

PRESENÇAS: Acionistas representando 60,55% do capital social da Companhia, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença de Acionistas. Presentes também membros da administração.

MESA: Presidente: Sr. Flávio Ernesto Zarzur; Secretário: Antonio Emílio C. Fugazza.

ORDEM DO DIA: Deliberar e discutir acerca da seguinte ordem do dia: (i) alteração e reforma do estatuto social da Companhia para, dentre outros, atender aos requisitos já em vigor e aplicáveis previstos no Regulamento de Novo Mercado, nos termos de seu artigo 68 e nos termos do Ofício 618/2017-DRE da B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão; e (ii) consolidação do Estatuto Social da Companhia.

DELIBERAÇÕES: Preliminarmente, (1) foi dispensada, por unanimidade, a leitura do mapa de votação e os documentos relacionados às matérias a serem deliberadas nesta assembleia, uma vez que todos já foram devida e previamente disponibilizados pela Companhia e são do inteiro conhecimento dos acionistas; (2) as eventuais declarações de voto, protestos e dissidências porventura apresentados serão numeradas, recebidas e autenticadas pela mesa e ficarão arquivadas na sede da Companhia, nos termos do disposto no §1º do artigo 130 da Lei nº 6.404/76 ("Lei das S.A."); e (3) foi autorizada a lavratura da presente ata em forma de sumário e a sua publicação com omissão das assinaturas da totalidade dos acionistas presentes, nos termos dos §§1º e 2º do artigo 130 da Lei das S.A.

Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os acionistas deliberaram:

(i) aprovar, por maioria de votos, com 126.270.511 votos a favor, 11.178.671 votos contra e nenhuma abstenção, a alteração e reforma do estatuto social da Companhia para, dentre outros, atender aos requisitos já em vigor e aplicáveis previstos no Regulamento de Novo Mercado, nos termos de seu artigo 68 e nos termos do Ofício 618/2017-DRE da B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão, nos termos da Proposta da Administração, cujas alterações passam a vigorar a partir da presente data; e

(ii) aprovar, por fim, por maioria de votos, com 126.270.511 votos a favor, 11.178.671 votos contra e nenhuma abstenção, a consolidação do Estatuto Social da Companhia, em razão das deliberações tomadas no item (i) acima, nos termos da Proposta da Administração, conforme **Anexo I** à presente ata.

ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a tratar, e como nenhum dos presentes quisesse fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, que poderá ser publicada com omissão das assinaturas dos acionistas presentes, conforme o disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 130 da Lei das S.A., a qual foi lida, achada conforme e assinada por todos os presentes. São Paulo, 28 de abril de 2022. (a.a.) **Mesa**: Flavio Ernesto Zarzur – Presidente; Antonio Emílio C. Fugazza – Secretário. **Acionistas Presentes:** EZ1 PARTICIPAÇÕES LTDA., EZ2 PARTICIPAÇÕES LTDA., EZ3 PARTICIPAÇÕES LTDA., EZ4 PARTICIPAÇÕES LTDA., EZ5 PARTICIPAÇÕES LTDA., EZ6 PARTICIPAÇÕES LTDA., SMM PARTICIPAÇÕES LTDA., GAR PARTICIPAÇÕES LTDA., HPC PARTICIPAÇÕES LTDA., BAROLO PARTICIPAÇÕES LTDA., MAPECA PARTICIPACOES S.A., SZA PARTICIPACOES LTDA., VJR PARTICIPACOES S.A., e VALEY PARTICIPAÇÕES S.A. (p.p: Guilherme Martins Bouzan); AMUNDI FUNDS, e LCL ACTIONS EMERGENTS (p.p: Karina Franscisca de Andrade); ONYX LATIN AMERICA EQUITY FUND LP (p.p: Gabriel Alejandro Micheloud); ARTICA LONG TERM FIA (p.p: Matheus Antonio Estevao Rech); **Os seguintes acionistas são considerados presentes por terem exercido seu direito de voto por meio de boletins de voto a distância, nos termos do art. 21-V, II, da Instrução CVM nº 481/09**: CALIFORNIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM, LEGAL AND GENERAL ASSURANCE PENSIONS MNG LTD, CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN, DIMENSIONAL EMERGING MKTS VALUE FUND, IBM 401 (K) PLUS PLAN, NORGES BANK, PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO, PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEX, STATE ST GL ADV TRUST COMPANY INV FF TAX EX RET PLANS, WASHINGTON STATE INVESTMENT BOARD, LOS ANGELES COUNTY EMPLOYEES RET ASSOCIATION, FORD MOTOR COMPANY OF CANADA L PENSION TRUST, INTERNATIONAL MONETARY FUND, THE BOARD OF.A.C.E.R.S.LOS ANGELES CALIFORNIA, UTAH STATE RETIREMENT SYSTEMS, THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA, EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU, ALASKA PERMANENT FUND, CITY OF NEW YORK GROUP TRUST, ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY, THE MASTER T BK OF JPN LTD AS T OF NIKKO BR EQ MOTHER FUND, SUNSUPER SUPERANNUATION FUND, JOHN HANCOCK FUNDS II EMERGING MARKETS FUND, MERCER INTERNATIONAL EQUITY FUND, THE MASTER TRUST BANK OF JAPAN LTD. AS TOS LATIN AEMF, WISDOMTREE EMERGING MARKETS SMALLCAP DIVIDEND FUND, ISHARES MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF, COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND, SPDR SP EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF, SSGATC I. F. F. T. E. R. F. S. S. M. E. M. S. C. I.

S. L.F., VANGUARD TOTAL WORLD STOCK INDEX FUND A SERIES OF, CUSTODY BANK OF JAPAN LTD. RE: RTB NIKKO B. E. A. M. F., ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY, NTGI-QM COMMON DAC WORLD EX-US INVESTABLE MIF – LENDING, SOMERSET EMERGING MARKETS SMALL CAP FUND LLC, ST MSCI EMERGING MKT SMALL CI NON LENDING COMMON TRT FUND, FIRST SENTIER INVESTORS ICVC - S. I. L. A. F., VANECK VECTORS BRAZIL SMALL-CAP ETF, KAISER PERMANENTE GROUP TRUST, CUSTODY BANK OF JAPAN LTD. STB BRAZIL STOCK M. F., UPS GROUP TRUST, ISHARES MSCI BRAZIL SMALL CAP ETF, DELA DEPOSITARY ASSET MANAGEMENT B.V., SSGA SPDR ETFS EUROPE I PLC, SOMERSET SMALL MID CAP EM ALL COUNTRY FUND LLC, MERCER QIF FUND PLC, SPDR PORTFOLIO MSCI GLOBAL STOCK MARKET ETF, ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF, ISHARES CORE MSCI TOTAL INTERNATIONAL STOCK ETF, NORTHERN TRUST COLLECTIVE EAFE SMALL CAP INDEX FUND-NON LEND, ST STR MSCI ACWI EX USA IMI SCREENED NON-LENDING COMM TR FD, STATE STREET GLOBAL ALL CAP EQUITY EX-US INDEX PORTFOLIO, ISHARES IV PUBLIC LIMITED COMPANY, VANGUARD INV FUNDS ICVC-VANGUARD FTSE GLOBAL ALL CAP INDEX F, EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND, EMERGING MARKETS SMALL CAPIT EQUITY INDEX NON-LENDABLE FUND, EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND B, VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND, VANGUARD ESG INTERNATIONAL, WEST YORKSHIRE PENSION FUND, VANGUARD FIDUCIARY TRT COMPANY INSTIT T INTL STK MKT INDEX T, XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF, PIONEER EMERGING MARKETS EQUITY FUND, PENSIONDANMARK PENSIONSFORSIKRINGSAKTIESELSKAB, AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK, MI SOMERSET EMERGING MARKETS DISCOVERY FUND, AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK, VANGUARD F. T. C. INST. TOTAL INTL STOCK M. INDEX TRUST II, VANGUARD INVESTMENT SERIES PLC / VANGUARD ESG EMER, DIMENSIONAL EMERGING CORE EQUITY MARKET ETF OF DIM, VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG GLOBAL ALL CAP U, NORTHERN TRUST COLLECTIVE EMERGING MARKETS EX CHIN, AMERICAN CENTURY ETF TRUST-AVANTIS RESPONSIBLE EME, ISHARES EMERGING MARKETS IMI EQUITY INDEX FUND, SCHRODER INTL SELECTION F - LATIN AMERICAN, VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FD, A SE VAN S F.

A presente é cópia fiel de ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 28 de abril de 2022.

Mesa:

Flavio Ernesto Zarzur
Presidente

Antonio Emílio C. Fugazza
Secretário

JUCESP
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
GISELA SIMIEMA CESKIN
SECRETÁRIA GERAL
231.165/22-5
JUCESP

ANEXO I À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2022.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I
DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1. EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações que se rege pelo presente Estatuto Social ("Estatuto") e pela legislação a ela aplicável.

Parágrafo 1º – Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado").

Parágrafo 2º - As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias, nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

Artigo 2. A Companhia tem sede e domicílio legal na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo, por deliberação da Diretoria, abrir e encerrar filiais, depósitos, escritórios, representações e quaisquer outros estabelecimentos no País ou no exterior.

Artigo 3. A Companhia tem por objeto social: (i) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (ii) a administração e locação de imóveis próprios; (iii) loteamentos de terrenos; (iv) a construção de condomínios; (v) a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (vi) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

Artigo 4. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
DO CAPITAL SOCIAL, DAS AÇÕES E DOS ACIONISTAS

Artigo 5. O capital social da Companhia é de R$ 2.888.996.908,17 (dois bilhões, oitocentos e oitenta e oito milhões, novecentos e noventa e seis mil, novecentos e oito reais e dezessete centavos), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 227.000.000 (duzentas e vinte e sete milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Artigo 6. A Companhia fica autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

Parágrafo 1º - O Conselho de Administração fixará as condições da emissão, inclusive o preço de emissão e o prazo e forma de integralização.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, a Companhia poderá outorgar opção de compra de ações a seus Administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle, assim como aos Administradores e empregados de outras sociedades sob o seu controle, sem direito de preferência para os acionistas.

Parágrafo 3º - É vedado à Companhia emitir Partes Beneficiárias.

Artigo 7. O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponderá o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo Único - A Companhia não poderá emitir ações preferenciais.

Artigo 8. A Companhia deverá manter todas as ações de sua emissão em contas de depósito, em nome de seus titulares, junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Único - Observados os limites máximos fixados pela Comissão de Valores Mobiliários, o custo de transferência relativo às ações escriturais poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme definido em contrato de escrituração de ações.

Artigo 9. A critério do Conselho de Administração, poderá ser realizada emissão, sem direito de preferência ou com redução do prazo de que trata o Parágrafo 4º do Artigo 171 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou ainda mediante permuta por ações em oferta pública para aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei, dentro do limite do capital autorizado.

CAPÍTULO III
DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10. A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem, quando convocada nos termos da Lei das Sociedades por Ações ou deste Estatuto, sendo permitida a realização simultânea de Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 1º - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos presentes, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral que deliberar sobre o cancelamento de registro de companhia aberta ou a saída da Companhia no Novo Mercado, deverá ser convocada com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo 3º - A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia,

ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações, os quais deverão constar do respectivo edital de convocação, que deverá ser publicado por no mínimo 3 (três) vezes, conforme previsto na regulamentação aplicável, sendo a primeira publicação com no mínimo 21 (vinte e um) dias de antecedência, devendo conter data, hora e local da Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - Nas Assembleias Gerais, os acionistas deverão apresentar à Companhia, com no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, além do documento de identidade e/ou atos societários pertinentes que comprovem a representação legal, conforme o caso: (i) comprovante expedido pela instituição escrituradora, no máximo, 5 (cinco) dias antes da data da realização da Assembleia Geral; (ii) o instrumento de mandato com reconhecimento da firma do outorgante; e/ou (iii) relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente.

Parágrafo 5º - As atas de Assembleia deverão ser: (i) lavradas no livro de Atas das Assembleias Gerais na forma de sumário dos fatos ocorridos, contendo a indicação resumida do sentido do voto dos acionistas presentes, dos votos em branco e das abstenções; e (ii) publicadas/divulgadas com omissão das assinaturas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 11. A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, por outro Conselheiro, Diretor ou acionista indicado por escrito pelo Presidente do Conselho de Administração. Caso o Presidente do Conselho de Administração não realize tal indicação, o presidente da Assembleia Geral será escolhido por maioria de votos dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral indicará até 2 (dois) Secretários.

Artigo 12. Compete à Assembleia Geral, além das atribuições previstas na Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto:

I. eleger e destituir os membros do Conselho de Administração;

II. fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;

III. reformar este Estatuto;

IV. deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia;

V. atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

VI. aprovar plano de opção de compra de ações;

VII. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;

VIII. eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

IX. deliberar sobre a dispensa de realização de oferta pública para aquisição de ações, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 33;

X. deliberar o cancelamento do registro de companhia aberta perante a CVM;

XI. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração; e

XII. deliberar sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações de emissão da Companhia, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações e no Artigo 17, XX, deste Estatuto.

XIII. eleger os membros do Conselho Fiscal, quando solicitado nos termos do art. 161 da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO IV
DA ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Seção I
Das Disposições Gerais

Artigo 13. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, de acordo com as disposições legais aplicáveis e o presente Estatuto.

Parágrafo 1° - A posse dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria fica condicionada à assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador empossado, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 37 deste Estatuto, dispensada qualquer garantia de gestão.

Parágrafo 2° - A Assembleia Geral fixará uma verba global anual para a remuneração dos Administradores e caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição da verba individualmente, observado o disposto neste Estatuto.

Seção II
Do Conselho de Administração

Artigo 14. O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Na Assembleia Geral Ordinária, os acionistas deverão definir qual o número efetivo de membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como Conselheiros Independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os

eleger, sendo que na hipótese de haver acionista controlador também será(ão) considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo Artigo 141, Parágrafos 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 3º - Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no parágrafo acima, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Parágrafo 4º - Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos seus cargos mediante a assinatura de termo lavrado em livro próprio. Os membros do Conselho de Administração deverão permanecer em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral de Acionistas.

Parágrafo 5º - O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em Companhias que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia; não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, supervenientemente, os mesmos fatores de impedimento.

Parágrafo 6º - O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com a Companhia.

Parágrafo 7º - O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia. Caberá ao Conselho de Administração a aprovação do regimento interno dos comitês ou grupos de trabalho eventualmente criados.

Parágrafo 8º - Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho de Administração que não sejam membros em sua composição mais recente, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 5 (cinco) dias de antecedência em relação à data da Assembleia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

Artigo 15. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão escolhidos pela maioria de votos dos conselheiros presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância naqueles cargos. O Vice-Presidente exercerá as funções do Presidente em suas ausências e impedimentos temporários, independentemente de qualquer formalidade. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente.

Parágrafo 1º - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia, não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Parágrafo 2º - O Presidente do Conselho de Administração convocará e presidirá as reuniões do órgão e as Assembleias Gerais, ressalvadas, no caso das Assembleias Gerais, as hipóteses em que indique por escrito outro Conselheiro, Diretor ou acionista para presidir os trabalhos.

Parágrafo 3º - Nas deliberações do Conselho de Administração, será atribuído ao Presidente do órgão o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

Artigo 16. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, 12 (doze) vezes por ano, sendo, pelo menos, 01 (uma) vez a cada mês, e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração. As reuniões do Conselho poderão ser realizadas, excepcionalmente, por conferência telefônica, vídeo ou audioconferência, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação.

Parágrafo 1º - As convocações para as reuniões deverão discriminar a ordem do dia das respectivas reuniões e serão feitas por escrito com antecedência mínima de 8 (oito) dias, mediante entrega pessoal, correio eletrônico ou por fax aos conselheiros nos locais por eles informados à Companhia. Todo e qualquer material de apoio necessário e pertinente às deliberações a serem tomadas nas reuniões deverá ser encaminhado, nas mesmas condições das convocações, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias das reuniões.

Parágrafo 2º - Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no competente Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Companhia e assinadas pelos conselheiros presentes.

Parágrafo 3º - Nas reuniões do Conselho de Administração são admitidos o voto escrito antecipado e o voto proferido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, computando-se como presentes os membros que assim votarem.

Parágrafo 4º - Será dispensada a convocação de que trata o Parágrafo 1º deste Artigo se estiverem presentes à reunião todos os membros em exercício do Conselho de Administração.

Parágrafo 5º - O quórum de instalação das reuniões do Conselho de Administração será de, no mínimo, 3 (três) membros. As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos membros presentes à reunião.

Artigo 17. Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas pela Lei das Sociedades por Ações ou pelo Estatuto:

I. exercer as funções normativas das atividades da Companhia, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembleia Geral ou da Diretoria;

II. fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

III. eleger e destituir os Diretores da Companhia;

IV. atribuir aos Diretores as respectivas funções, atribuições e limites de alçada não

especificados neste Estatuto;

V. deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;

VI. fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;

VII. apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia;

VIII. escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;

IX. convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários;

X. apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;

XI. aprovar os orçamentos anuais e suas respectivas alterações, em especial aquelas que, no conjunto, signifiquem um aumento nas despesas superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), os planos anuais e quinquenais de negócios, os projetos de expansão e os programas de investimento, bem como acompanhar sua execução;

XII. aprovar proposta para operações de mudança do tipo societário da Companhia, incluindo transformação, cisão, incorporação, incorporação de ações e fusão que envolvam a Companhia;

XIII. determinar a realização de inspeções, auditoria ou tomada de contas nas subsidiárias, controladas ou coligadas da Companhia;

XIV. manifestar-se, previamente, sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;

XV. autorizar a emissão de ações da Companhia, nos limites do capital autorizado previsto no Artigo 6º deste Estatuto, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, bem como o limite de aumento de capital decorrente do exercício do bônus de subscrição ou conversão das debêntures em número de ações, podendo, ainda, excluir (ou reduzir prazo para) o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em oferta pública para aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;

XVI. exceto pelas hipóteses previstas como de competência exclusiva da Assembleia Geral, nos termos da regra da CVM que disciplina as negociações pela Companhia com as ações de sua própria emissão, autorizar a aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, ou sobre o lançamento de opções de venda e compra referenciadas em ações de emissão da Companhia, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;

XVII. deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição;

XVIII. autorizar a outorga de opção de compra de ações a seus Administradores ou empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos planos aprovados em Assembleia Geral;

XIX. estabelecer a política geral de salários e de quaisquer benefícios, bônus, qualquer outro componente de remuneração e participação nos resultados da Companhia, bem como demais políticas gerais da Companhia, obrigatórias ou não, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;

XX. deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, bem como sobre a emissão de *commercial papers*;

XXI. autorizar a Companhia a prestar garantias a obrigações de terceiros que não sejam sociedades controladas pela Companhia;

XXII. aprovar qualquer aquisição ou alienação de bens ou direitos do ativo permanente, não prevista no orçamento anual, envolvendo um valor de mercado superior a R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

XXIII. aprovar a criação de ônus reais sobre os bens ou direitos da Companhia ou a outorga de garantias a terceiros, em qualquer desses casos não prevista no orçamento anual, cujo valor seja superior a R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

XXIV. elaborar e divulgar parecer fundamentado manifestando-se favorável ou contrariamente sobre qualquer oferta pública para aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública para aquisição de ações, incluindo, ao menos: (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública para aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) as alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição disponíveis no mercado;

XXV. definir a empresa especializada em avaliação econômica de empresas, para a preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, na hipótese prevista no Artigo 30 deste Estatuto;

XXVI. aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

XXVII. requerer a recuperação judicial ou extrajudicial ou a falência da Companhia;

XXVIII. dispor, observadas as normas deste Estatuto e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento; e

XXIX. observado o disposto na legislação aplicável, deliberar sobre a celebração de transações com partes relacionadas, nos termos da Política de Transação com Partes Relacionadas da Companhia vigente à época da celebração.

Seção III
Da Diretoria

Artigo 18. A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de no mínimo 5 (cinco) e no máximo 13 (treze) Diretores, sendo: 1 (um) Diretor Presidente, 2 (dois) Diretores Vice-Presidentes, 1 (um) Diretor Financeiro, 1 (um) Diretor de Relação com Investidores, 1 (um) Diretor Técnico, 1 (um) Diretor de Incorporação, 1 (um) Diretor Comercial, 1 (um) Diretor Administrativo, 1 (um) Diretor de Planejamento, 1 (um) Diretor de Operações Imobiliárias, 1 (um) Diretor de Novos Negócios e 1 (um) Diretor Jurídico, permitida a cumulação de cargos.

Parágrafo 1º - Compete ao Diretor Presidente coordenar a ação dos demais Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração: (i) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (ii) superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria; (iii) anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia; e (iv) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto.

Parágrafo 2º - Compete aos Diretores Vice-Presidentes: (i) superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria em conjunto com o Diretor Presidente; (ii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria na ausência do Diretor Presidente; (iii) auxiliar o Diretor Presidente na elaboração do plano anual de negócios e orçamento anual da Companhia; e (iv) exercer outras funções ou atribuições que lhes forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente e o Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 3º - Compete ao Diretor Financeiro, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração: (i) supervisionar através de controladoria as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia, no que se refere ao cumprimento dos compromissos financeiros legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações; (ii) gerir as informações de desempenho e os resultados econômico-financeiro das diversas áreas da Companhia de acordo com as metas estabelecidas; (iii) administrar e aplicar os recursos financeiros; (iv) coordenar a implantação de sistemas financeiros e de informação gerencial; (v) promover estudos de planejamento financeiro e propor alternativas para o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia, inclusive auxiliando os Diretores Presidente e Vice Presidente na elaboração do plano anual de negócios e orçamento anual da Companhia; (vi) fazer avaliações econômico- financeiras e pronunciar-se a respeito de alienações, fusões e aquisições pela Companhia; (vii) preparar as Demonstrações Financeiras da Companhia; (viii) responsabilizar-se pela contabilidade da Companhia para atendimento das determinações legais; e (ix) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 4º - Compete ao Diretor de Relações com Investidores: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais onde os valores mobiliários de sua emissão forem admitidos à negociação; (ii) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias; (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas neste Estatuto pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; e (v) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 5º - Compete ao Diretor Administrativo: (i) coordenar e dirigir as atividades relativas às operações de atendimento a clientes; (ii) responsabilizar-se pela tesouraria da Companhia, cumprindo os compromissos financeiros no que se refere aos requisitos legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações, interagindo com os órgãos da Companhia e com as partes envolvidas; (iii) zelar pelos ativos da Companhia; (iv) coordenar as atividades de tecnologia de informação da Companhia; (v) coordenar as atividades de recursos humanos da Companhia, responsabilizando-se pelos processos de admissão, desligamento, pagamentos, controles trabalhistas e legais, bem como relacionamento com sindicatos e pela definição e gestão das políticas e procedimentos de administração salarial e de benefícios; (vi) colaborar com o Diretor Financeiro na preparação das Demonstrações Financeiras da Companhia; e (vii) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 6º - Compete ao Diretor Comercial: (i) coordenar a estratégia de Propaganda e Marketing para os produtos e institucional da Companhia; (ii) coordenar a estratégia de vendas para os produtos da Companhia; (iii) coordenar a construção e a manutenção de estandes de vendas e apartamentos decorados; (iv) controlar e supervisionar a equipe de vendas da Companhia; e (v) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 7º - Compete ao Diretor Técnico: (i) responsabilizar-se pelas obras de engenharia; (ii) coordenar e supervisionar o suprimento de obras; (iii) planejar, definir e coordenar as atividades da área técnica da Companhia; (iv) assessorar o Conselho de Administração nas decisões estratégicas envolvendo questões tecnológicas; (v) planejar, sugerir, definir e coordenar as melhorias e novos procedimentos a serem incorporados aos empreendimentos da Companhia; (vi) realizar manutenção de garantia legal a todas as unidades de empreendimentos entregues; e (vii) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 8º - Compete ao Diretor de Incorporação: (i) definir o produto; (ii) coordenar a execução e aprovação dos projetos de cada empreendimento; (iii) determinar as condições de comercialização e financiamento dos produtos; (iv) auxiliar na prospecção de terrenos, no que tange a avaliação da demanda por segmento e região geográfica; e (v) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 9º - Compete ao Diretor de Planejamento: (i) definir e acompanhar os cronogramas e orçamento das obras próprias; (ii) responsabilizar-se coordenando o desenvolvimento dos projetos executivos; (iii) realizar o acompanhamento e controle de obras realizadas com parceiros; (iv) avaliar alternativas tecnológicas para aprimoramento das obras conjuntamente com a Diretoria

Técnica; (v) responsabilizar-se pela implantação de sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia; (vi) avaliar a qualidade das obras entregues e retroalimentar as áreas envolvidas com informações que justifiquem melhoria de desempenho e produtividade; e (vii) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 10 - Compete ao Diretor de Novos Negócios: (i) identificar, avaliar e negociar terrenos que atendam os critérios de rentabilidade, segmento e região geográfica estabelecidos pelo Diretor Presidente e Conselho de Administração; (ii) identificar empresas ou sociedades para aquisição de empreendimentos ou estabelecimento de parcerias; (iii) coordenar a execução do processo completo de aquisição de terrenos até a sua liberação para a Diretoria de Incorporação desenvolver o produto; e (iv) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 11 - Compete ao Diretor de Operações Imobiliárias: (i) desenvolvimento de produto determinado na Diretoria de Incorporações; (ii) contato com todos os órgãos públicos e entidades de classe oferecendo apoio aos processos de legalizações de terrenos; (iii) responder pela operação da Companhia sobre relações governamentais, incluindo relações com autoridades, órgãos do governo, instituições e comunidade; (iv) coordenar e executar o processo completo de aprovação dos projetos da Companhia; (v) auxiliar na prospecção de terrenos, no que tange a factibilidade de aprovação de empreendimentos; e (vi) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente e/ou Diretores Vice-Presidentes.

Parágrafo 12 - Compete ao Diretor Jurídico: (i) exercer funções de chefia, assessoramento e aconselhamento jurídico direto aos Diretores Executivos e ao Conselho de Administração da Companhia; (ii) emitir pareceres jurídicos, orais e escritos, às várias Diretorias Executivas da Companhia referentes a matérias ordinárias e cotidianas da Companhia; (iii) elaborar ofícios, requerimentos, petições, contratos e outros documentos que lhe forem solicitados; (iv) promover e acompanhar ações de natureza cível, tributária, trabalhista, societária e outras que lhe forem confiadas no que diz respeito a administração da Companhia; e (v) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente e/ou pelos Diretores Vice-Presidentes, observadas a política e a orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração.

Artigo 19. A eleição da Diretoria ocorrerá até 5 (cinco) dias úteis após a data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término do mandato dos seus antecessores. Os Diretores poderão cumular funções e terão prazo de mandato unificado de 2 (dois) exercícios anuais, considerando-se exercício anual o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Os membros da Diretoria não reeleitos permanecerão no exercício dos respectivos cargos até a posse dos novos Diretores.

Parágrafo 2º - Na hipótese de impedimento definitivo ou vacância do cargo, observar-se-á o seguinte: (a) quando do Diretor Presidente ou do Diretor Financeiro, será imediatamente convocada reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo; (b) nos demais casos caberá ao Diretor Presidente indicar, havendo ausência ou impedimento eventual de qualquer diretor, um diretor substituto que cumulará as atribuições de seu cargo com as do diretor substituído, devendo ser realizada, dentro de 30 (trinta) dias no máximo, reunião do Conselho de

Administração para eleição do substituto, que completará o mandato do diretor substituído.

Parágrafo 3º - A ausência ou impedimento de qualquer diretor por período contínuo superior a 30 (trinta) dias, exceto se autorizada pelo Conselho de Administração, determinará o término do respectivo mandato, aplicando-se o disposto no Parágrafo 2º deste Artigo.

Artigo 20. A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, inclusive para alienar e onerar bens, renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes e as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração. Compete-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

I. cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;

II. submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior;

III. apresentar, trimestralmente, ao Conselho de Administração, o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado, da Companhia e suas controladas;

IV. deliberar a criação, transferência e encerramento de filiais, agências, depósitos e quaisquer outros estabelecimentos da Companhia no País; e

V. deliberar a criação e supressão de controladas ou subsidiárias integrais, e a participação da Companhia em outras sociedades, ou empreendimentos no País ou no exterior.

Artigo 21. A representação da Companhia, em todos os atos que envolvam obrigações ou responsabilidades, cabe:

I. a dois diretores em conjunto, sendo um deles o Diretor Presidente ou qualquer dos Diretores Vice-Presidentes;

II. a um ou mais procuradores em conjunto, observados os poderes especificados em procuração.

Parágrafo Único - Na outorga de mandatos de que trata o item "II" acima, a Companhia deve ser representada, necessariamente, por dois diretores em conjunto, sendo um deles o Diretor Presidente ou qualquer dos Diretores Vice- Presidentes, devendo ser especificados no instrumento os atos ou operações que podem ser praticados e o prazo de sua duração, que, no caso de mandato judicial, pode ser indeterminado.

Seção IV
Do Conselho Fiscal

Artigo 22. O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e

atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, ou a pedido dos acionistas, nas hipóteses previstas em lei.

Parágrafo 1º - O Conselho Fiscal da Companhia com as atribuições estabelecidas em lei será composto de 3 (três) a 5 (cinco) membros e igual número de suplentes.

Parágrafo 2º - Os membros do Conselho Fiscal terão o mandato unificado de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho Fiscal, em sua primeira reunião, elegerão o seu Presidente.

Parágrafo 4º - A posse dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio, assinado pelo membro do Conselho Fiscal empossado, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 37 deste Estatuto.

Parágrafo 5º - Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 6º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar; não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Artigo 23. Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º - O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º - Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

Parágrafo 4º - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral Ordinária que os eleger, observado o Parágrafo 3º do Artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO V
DO EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 24. O exercício social se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único - Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras da Companhia, com observância dos preceitos legais pertinentes e do Regulamento do

Novo Mercado.

Artigo 25. Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no Artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do Artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução:

I. 5% (cinco por cento) será aplicado antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

II. uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

III. uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no Parágrafo 1º deste Artigo;

IV. no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Parágrafo 1º deste Artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

V. uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

VI. a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia; e

VII. o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

Parágrafo 1º - Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma prevista no Artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma participação nos lucros, desde que o seu total não ultrapasse a remuneração anual dos Administradores, nem 10% (dez por cento) dos lucros, prevalecendo o limite que for menor, nos casos, forma e limites legais. Caberá ao Conselho de Administração, observado o limite disposto pela Assembleia Geral, a fixação dos critérios para a atribuição da participação nos lucros aos Administradores.

Parágrafo 3º - O saldo remanescente dos lucros, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício pela Companhia deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta de orçamento de capital previamente aprovado pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.

Artigo 26. Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, poderá a Companhia pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto.

Parágrafo 1º - Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, os acionistas serão compensados com os dividendos a que têm direito, sendo-lhes assegurado o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º - O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, se dará por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte, mas nunca após as datas de pagamento dos dividendos.

Artigo 27. A Companhia poderá levantar balanço semestral, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração:

I. dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver; e

II. dividendo ou juros sobre capital próprio à conta de lucro apurado em balanço relativo a período inferior a 6 (seis) meses, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital.

Parágrafo Único – A Companhia poderá, ainda, por deliberação do Conselho de Administração declarar dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

Artigo 28. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três)

anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VI
DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 29. A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública para aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único – Caso a aquisição do Controle também sujeite o adquirente à obrigação de realizar a OPA exigida nos termos do Artigo 30 deste Estatuto, o preço de aquisição será o maior entre os preços determinados no Regulamento do Novo Mercado e os previstos nos Parágrafos 2º e 9º do Artigo 30 deste Estatuto.

Artigo 30. Qualquer pessoa que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia ("Pessoa Relevante") deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar uma oferta pública para aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia ("OPA"), observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM e os termos deste Artigo.

Parágrafo 1º - A OPA deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no Parágrafo 2º deste Artigo; e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia.

Parágrafo 2º - O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) 125% (cento e vinte e cinco por cento) da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante o período de 12 (doze) meses anterior à realização da OPA em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia forem negociadas; (ii) 125% (cento e vinte e cinco por cento) do preço unitário mais alto pago pela Pessoa Relevante, a qualquer tempo, para uma ação ou lote de ações de emissão da Companhia; e (iii) no preço justo das ações, na forma estabelecida na legislação societária, apurado em laudo de avaliação.

Parágrafo 3º - A realização da OPA mencionada no *caput* deste Artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - A Pessoa Relevante estará obrigada a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM e da B3, formuladas com base na legislação aplicável, relativas à OPA, dentro

da OPA prevista neste Artigo ou a exclusão deste Artigo obrigará os acionistas que tiverem votado a favor de tal alteração ou exclusão na deliberação em Assembleia Geral a efetivar, de forma conjunta e solidária, a OPA prevista neste Artigo.

Parágrafo 11 - O laudo de avaliação de que trata este Artigo deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e acionistas controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos previstos na regulamentação editada pela CVM aplicável às ofertas públicas de aquisição de ações de companhia aberta para cancelamento de registro. A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do preço justo das ações da Companhia é de competência privativa do Conselho de Administração. Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser suportados integralmente pelos responsáveis pela efetivação da oferta pública para aquisição das ações.

Artigo 31. Qualquer pessoa que tenha subscrito e/ou adquirido ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 8% (oito por cento) do capital social da Companhia e que deseje realizar uma nova aquisição de ações de emissão da Companhia em bolsa de valores, estará obrigado a, previamente a cada nova aquisição, comunicar por escrito à Companhia, através da sociedade corretora pela qual pretenda adquirir as ações, sua intenção de adquirir outras ações de emissão da Companhia, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data prevista para a realização da nova aquisição de ações.

Artigo 32. A saída da Companhia do Novo Mercado pode ocorrer em decorrência (i) de decisão do acionista controlador ou da Companhia; (ii) de descumprimento de obrigações contidas no Regulamento do Novo Mercado; e (iii) do cancelamento de registro de companhia aberta da Companhia ou da conversão de categoria do registro da CVM, hipótese na qual deve ser observado o disposto na legislação e na regulamentação em vigor.

Artigo 33. A saída voluntária da Companhia do Novo Mercado deverá ser precedida por oferta pública para aquisição de ações da Companhia, respeitado o Regulamento do Novo Mercado e as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 1º - A oferta pública para aquisição de ações mencionada no *caput* poderá ser dispensada por Assembleia Geral, instalada conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado, sendo que a deliberação deverá ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de ações em circulação presentes à Assembleia Geral.

Parágrafo 2º -A saída da Companhia do Novo Mercado em razão de descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado está condicionada à efetivação de oferta pública para aquisição de ações com as mesmas características da oferta em caso de saída voluntária do Novo Mercado, respeitado o Regulamento do Novo Mercado e as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 34. Na hipótese de reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes dessa reorganização devem pleitear o ingresso no segmento de listagem do Novo Mercado em até 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral que aprovou a referida operação.

Parágrafo Único - Caso a reorganização envolva sociedades resultantes que não pretendam pleitear o ingresso no Novo Mercado, a maioria dos titulares das ações em circulação presentes na Assembleia Geral deve dar anuência a essa estrutura.

Artigo 35. É facultada a formulação de uma única oferta pública para aquisição de ações, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VI, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública para aquisição, incluindo o preço, e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 36. Os acionistas responsáveis pela efetivação da oferta pública prevista no Artigo 30 poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, ou terceiro. Os acionistas não se eximem da obrigação de realizar a oferta até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

CAPÍTULO VII
DO JUÍZO ARBITRAL

Artigo 37. A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO VIII
DA DISSOLUÇÃO OU DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 38. A Companhia será dissolvida ou entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral estabelecer a forma de liquidação e eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, fixando seus poderes e estabelecendo suas remunerações, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 39. Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com as disposições da Lei das Sociedades por Ações e demais disposições aplicáveis, respeitado o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 40. Os valores em reais dispostos neste Estatuto como limites aos poderes dos Administradores serão corrigidos, anualmente, com base na variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-DI), da Fundação Getúlio Vargas, ou outro que vier a substituí-lo, a contar

da data de aprovação deste Estatuto pela Assembleia Geral.

Artigo 41. A Companhia deverá observar os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo vedado o registro de transferência de ações e o cômputo de voto proferido em Assembleia Geral ou em reunião do Conselho de Administração contrários aos seus termos.

Artigo 42. O disposto nos Artigos 30 e 31 deste Estatuto não se aplica aos atuais acionistas ou grupo de acionistas vinculados por acordo de acionistas arquivado na Companhia que já sejam titulares, em conjunto ou individualmente, de quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) e 8% (oito por cento) respectivamente, do total de ações de emissão da Companhia e seus sucessores em 21 de junho de 2007.

Artigo 43. Os termos utilizados em letra maiúscula neste Estatuto Social que não tiverem seu significado expressamente definido neste instrumento ou na Lei das Sociedades por Ações, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Novo Mercado.

****

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 21:19:07 +0000

ANEXO VI **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA DEVEDORA PARA OS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023, 2022 E 2021 E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA DEVEDORA, CONTIDAS NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS (ITR), RELATIVO AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024**

(ESTA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADA EM BRANCO)

ITR - Informações Trimestrais

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

30 de setembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Documento confidencial
gabriel@machadomeyer.com.br
CPF 206-01-21 19:31:09 -03:00

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com aNBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Confidential - gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:05 -03000

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 31 de outubro de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC- SP-034519/O

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC SP-221749/O

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 UTC

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 5

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024 7

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023 8

Demonstração de Valor Adicionado 9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 10

Balanço Patrimonial Passivo 11

Demonstração do Resultado 13

Demonstração do Resultado Abrangente 15

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024 17

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023 18

Demonstração de Valor Adicionado 19

Comentário do Desempenho 20

Notas Explicativas 22

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes 42

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 43

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não) 45

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 46

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 47

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	220.989.103
Preferenciais	0
Total	220.989.103
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.863.400
Preferenciais	0
Total	2.863.400

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	5.251.327	5.005.255
1.01	Ativo Circulante	680.444	571.868
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.586	2.723
1.01.02	Aplicações Financeiras	668.886	565.992
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	8.972	3.153
1.01.08.03	Outros	8.972	3.153
1.01.08.03.02	Outros créditos	8.972	3.153
1.02	Ativo Não Circulante	4.570.883	4.433.387
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	229.695	271.972
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	103.366	76.275
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	126.329	195.697
1.02.01.10.03	Tributos a Compensar	44.296	38.148
1.02.01.10.05	Outros créditos	82.033	157.549
1.02.02	Investimentos	4.316.810	4.151.657
1.02.03	Imobilizado	21.446	7.554
1.02.04	Intangível	2.932	2.204

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	5.251.327	5.005.255
2.01	Passivo Circulante	37.869	49.072
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.329	3.272
2.01.02	Fornecedores	3.472	2.215
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.472	2.215
2.01.03	Obrigações Fiscais	13.019	13.511
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	8.885	4.225
2.01.04.02	Debêntures	8.885	4.225
2.01.05	Outras Obrigações	6.083	25.130
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.135	2.465
2.01.05.02	Outros	3.948	22.665
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	19.666
2.01.05.02.04	Contas a pagar	30	126
2.01.05.02.05	Direitos de uso a pagar	3.918	2.873
2.01.06	Provisões	81	719
2.01.06.02	Outras Provisões	81	719
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	81	719
2.02	Passivo Não Circulante	324.198	310.356
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	298.671	299.793
2.02.01.02	Debêntures	298.671	299.793
2.02.02	Outras Obrigações	19.634	5.498
2.02.02.02	Outros	19.634	5.498
2.02.02.02.04	Direitos de uso a pagar	19.634	5.498
2.02.03	Tributos Diferidos	0	23
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	23
2.02.04	Provisões	5.893	5.042
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.893	5.042
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	5.893	5.042
2.03	Patrimônio Líquido	4.889.260	4.645.827
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-103.465	-103.465
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.181	-45.181
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-55.827	-55.827
2.03.02.09	Custos com transação da emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04	Reservas de Lucros	2.103.728	1.860.295
2.03.04.01	Reserva Legal	253.290	253.290
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.607.005	1.367.538
2.03.04.12	Resultado do exercicio	277.957	239.467
2.03.04.13	Dividendos	-34.524	0

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	121.455	249.719	29.034	130.766
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.882	-71.045	-21.226	-65.831
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-20.844	-61.756	-18.374	-57.207
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.038	-9.289	-2.852	-8.624
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.218	1.433	1.413	-2.660
3.04.05.01	Provisão para perdas em investimentos	0	0	-3.523	-8.217
3.04.05.02	Despesas tributárias	-311	-741	-237	-714
3.04.05.03	Outras despesas e receitas	-907	2.174	5.173	6.271
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	146.555	319.331	48.847	199.257
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	121.455	249.719	29.034	130.766
3.06	Resultado Financeiro	11.132	28.215	10.003	25.751
3.06.01	Receitas Financeiras	20.400	57.800	21.373	59.705
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.268	-29.585	-11.370	-33.954
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	132.587	277.934	39.037	156.517
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	23	74	152
3.08.02	Diferido	0	23	74	152
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	132.587	277.957	39.111	156.669
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	132.587	277.957	39.111	156.669
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,61	1,27	0,18	0,72
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,61	1,27	0,18	0,72

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	132.587	277.957	39.111	156.669
4.03	Resultado Abrangente do Período	132.587	277.957	39.111	156.669

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	186.193	201.967
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-67.309	-58.739
6.01.01.01	Lucro liquido do período	277.957	156.669
6.01.01.02	Variação monetária e juros liquidos	-32.377	-29.076
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	5.614	5.484
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-319.331	-199.257
6.01.01.05	Provisão para demandas judiciais	851	-624
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social	-23	-152
6.01.01.08	Provisão para perda com investimentos	0	8.217
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	253.502	260.706
6.01.02.02	Outros ativos	13.539	23.299
6.01.02.03	Fornecedores	1.257	-901
6.01.02.04	Outros passivos	53	-6.014
6.01.02.05	Dividendos recebidos de controladas	260.233	266.743
6.01.02.07	Juros pagos	-21.580	-22.421
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-101.993	-141.112
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-595.319	-446.559
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	541.761	439.034
6.02.03	Aportes e aquisição de investimentos	-160.138	-186.101
6.02.04	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-1.210	-386
6.02.05	Devolução de capital recebida de investidas	98.862	52.900
6.02.06	Venda de investimentos permanentes	14.051	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-84.337	-63.199
6.03.01	Partes relacionadas	-27.421	-24.737
6.03.02	Dividendos pagos	-54.190	-35.405
6.03.03	Amortização de direitos de uso	-2.726	-3.057
6.03.04	Captação de empréstimos, Financiamentos e Debêntures	300.000	0
6.03.06	Liquidação Debêntures	-300.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-137	-2.344
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.723	8.017
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.586	5.673

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

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	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-34.524	0	-34.524
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-34.524	0	-34.524
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	277.957	0	277.957
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	277.957	0	277.957
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.465	1.860.295	243.433	0	4.889.260

748

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(Reais Mil)

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	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-27.921	0	0	-27.921
5.04.06	Dividendos	0	0	-27.921	0	0	-27.921
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	156.669	0	156.669
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	156.669	0	156.669
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-97.052	1.649.781	156.669	0	4.598.395

749

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	7.788	6.271
7.01.02	Outras Receitas	7.788	6.271
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-31.724	-31.452
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-28.613	-31.452
7.02.04	Outros	-3.111	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-23.936	-25.181
7.04	Retenções	-5.614	-5.484
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.614	-5.484
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-29.550	-30.665
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	377.131	258.962
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	319.331	199.257
7.06.02	Receitas Financeiras	57.800	59.705
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	347.581	228.297
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	347.581	228.297
7.08.01	Pessoal	34.605	32.140
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.073	25.278
7.08.01.02	Benefícios	7.884	5.587
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.648	1.275
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.434	5.534
7.08.02.01	Federais	4.699	4.866
7.08.02.03	Municipais	735	668
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.585	33.954
7.08.03.01	Juros	29.585	33.954
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	277.957	156.669
7.08.04.02	Dividendos	34.524	27.920
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	243.433	128.749

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	6.355.755	5.879.316
1.01	Ativo Circulante	2.836.260	2.510.852
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	40.699	84.186
1.01.02	Aplicações Financeiras	852.081	678.090
1.01.03	Contas a Receber	401.391	296.195
1.01.04	Estoques	1.505.201	1.422.577
1.01.04.01	Imoveis a comercializar	1.505.201	1.422.577
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.300	8.905
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.300	8.905
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	27.588	20.899
1.01.08.03	Outros	27.588	20.899
1.01.08.03.02	Outros créditos	27.588	20.899
1.02	Ativo Não Circulante	3.519.495	3.368.464
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.945.171	2.830.831
1.02.01.04	Contas a Receber	1.180.431	903.841
1.02.01.05	Estoques	1.537.079	1.668.196
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	1.537.079	1.668.196
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	105.659	79.016
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	122.002	179.778
1.02.01.10.03	Tributos a compensar	45.921	39.792
1.02.01.10.04	Titulos a receber	0	103
1.02.01.10.05	Outros créditos	76.081	139.883
1.02.02	Investimentos	535.465	501.241
1.02.03	Imobilizado	35.927	34.188
1.02.04	Intangível	2.932	2.204

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 -0000

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	6.355.755	5.879.316
2.01	Passivo Circulante	244.815	402.620
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.322	8.071
2.01.02	Fornecedores	55.673	52.607
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	55.673	52.607
2.01.03	Obrigações Fiscais	38.357	37.642
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	38.357	37.642
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	15.605	11.540
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	22.752	26.102
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	12.050	136.471
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	3.165	132.246
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	3.165	132.246
2.01.04.02	Debêntures	8.885	4.225
2.01.05	Outras Obrigações	126.413	167.829
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	872	872
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	872	872
2.01.05.02	Outros	125.541	166.957
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	19.666
2.01.05.02.04	Contas a pagar	22.341	36.329
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	85.735	94.286
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	336	1.624
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	13.211	12.179
2.01.05.02.08	Direitos de uso a pagar	3.918	2.873
2.02	Passivo Não Circulante	1.142.998	771.632
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.061.251	719.700
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	762.580	419.907
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	762.580	419.907
2.02.01.02	Debêntures	298.671	299.793
2.02.02	Outras Obrigações	75.220	46.256
2.02.02.02	Outros	75.220	46.256
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	47.630	35.845
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	388	388
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	7.568	4.525
2.02.02.02.08	Direitos de uso a pagar	19.634	5.498
2.02.04	Provisões	6.527	5.676
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.527	5.676
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	6.527	5.676
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.967.942	4.705.064
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-103.465	-103.465
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.181	-45.181
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-55.827	-55.827
2.03.02.09	Custos com transação na emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04	Reservas de Lucros	2.103.728	1.860.295

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04.01	Reserva Legal	253.290	253.290
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.607.005	1.367.538
2.03.04.12	Resultado do exercicio	277.957	239.467
2.03.04.13	Dividendos	-34.524	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	78.682	59.237

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	478.869	1.133.979	251.727	745.243
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-316.185	-761.260	-170.402	-514.052
3.03	Resultado Bruto	162.684	372.719	81.325	231.191
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-39.480	-144.458	-50.139	-112.614
3.04.01	Despesas com Vendas	-25.253	-84.373	-28.564	-83.363
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-35.919	-109.610	-35.008	-101.920
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-31.393	-95.735	-30.762	-89.215
3.04.02.02	Honorários da administração	-4.526	-13.875	-4.246	-12.705
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.668	-13.886	-820	-8.909
3.04.05.01	Despesas tributárias	-2.223	-8.046	-1.079	-6.042
3.04.05.02	Outras despesas e receitas	-5.445	-5.840	259	-2.867
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.360	63.411	14.253	81.578
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	123.204	228.261	31.186	118.577
3.06	Resultado Financeiro	36.975	96.586	13.724	61.142
3.06.01	Receitas Financeiras	47.289	131.004	28.074	100.120
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.314	-34.418	-14.350	-38.978
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	160.179	324.847	44.910	179.719
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.204	-27.301	-6.435	-19.702
3.08.01	Corrente	-7.094	-19.679	-5.131	-18.109
3.08.02	Diferido	-4.110	-7.622	-1.304	-1.593
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	148.975	297.546	38.475	160.017
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	148.975	297.546	38.475	160.017
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	132.587	277.957	39.111	156.669
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16.388	19.589	-636	3.348
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,61	1,27	0,18	0,72

Confidential obreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:27:09 +0000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,61	1,27	0,18	0,72

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	148.975	297.546	38.475	160.017
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	148.975	297.546	38.475	160.017
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	132.587	277.957	39.111	156.669
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16.388	19.589	-636	3.348

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-22.070	-215.829
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	197.191	63.223
6.01.01.01	Lucro liquido do período	297.546	160.017
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	15.735	7.357
6.01.01.03	Variação monetária e juros liquidos	-100.522	-65.505
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	25.917	17.887
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	27.301	19.702
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-63.411	-81.578
6.01.01.08	Provisão para demandas judiciais	851	-1.579
6.01.01.09	Provisão de Distratos e créditos Estimados	-6.226	1.905
6.01.01.10	Outras Provisões	0	5.017
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-219.261	-279.052
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-332.548	-68.677
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	85.669	-223.641
6.01.02.03	Outros Ativos	81.715	12.980
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-8.551	-8.373
6.01.02.05	Fornecedores	3.066	-625
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-24.296	-21.969
6.01.02.07	Juros pagos	-58.958	-44.466
6.01.02.08	Outros passivos	2.608	3.638
6.01.02.11	Dividendos recebidos de investidas	32.034	72.081
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-140.298	24.226
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-1.262.000	-1.158.564
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	1.146.743	1.208.772
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-8.626	-2.668
6.02.04	Aportes e aquisição de investimentos	-38.187	-23.314
6.02.06	Redução de capital recebida de controladas	21.772	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	128.803	189.078
6.03.01	Captação de empréstimos, Financiamentos e Debêntures	656.998	270.447
6.03.02	Amortização de empréstimos e financiamentos e direitos de uso	-147.218	-12.057
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	-144	-6.665
6.03.04	Dividendos pagos	-54.190	-35.405
6.03.05	Partes relacionadas	-26.643	-27.242
6.03.06	Liquidação Debêntures	-300.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-33.565	-2.525
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	71.996	41.889
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	38.431	39.364

Confidential
ubreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Mil)

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	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827	59.237	4.705.064
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827	59.237	4.705.064
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-34.524	0	-34.524	-144	-34.668
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-34.524	0	-34.524	0	-34.524
5.04.08	Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-144	-144
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	277.957	0	277.957	19.589	297.546
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	277.957	0	277.957	19.589	297.546
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.465	1.860.295	243.433	0	4.889.260	78.682	4.967.942

758

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(Reais Mil)

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	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647	69.297	4.538.944
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647	69.297	4.538.944
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-27.921	0	0	-27.921	-6.665	-34.586
5.04.06	Dividendos	0	0	-27.921	0	0	-27.921	0	-27.921
5.04.08	Acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-6.665	-6.665
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	156.669	0	156.669	3.348	160.017
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	156.669	0	156.669	3.348	160.017
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-97.052	1.649.781	156.669	0	4.598.395	65.980	4.664.375

759

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 +0000

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	1.167.885	763.733
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.159.319	763.733
7.01.02	Outras Receitas	8.566	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-849.598	-586.618
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-761.260	-514.052
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-78.006	-69.699
7.02.04	Outros	-10.332	-2.867
7.03	Valor Adicionado Bruto	318.287	177.115
7.04	Retenções	-25.917	-17.887
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-25.917	-17.887
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	292.370	159.228
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	194.415	181.698
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	63.411	81.578
7.06.02	Receitas Financeiras	131.004	100.120
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	486.785	340.926
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	486.785	340.926
7.08.01	Pessoal	79.820	82.465
7.08.01.01	Remuneração Direta	58.970	64.348
7.08.01.02	Benefícios	16.284	13.914
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.566	4.203
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	75.001	59.466
7.08.02.01	Federais	65.138	51.905
7.08.02.03	Municipais	9.863	7.561
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	34.418	38.978
7.08.03.01	Juros	34.418	38.978
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	297.546	160.017
7.08.04.02	Dividendos	34.524	27.920
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	243.433	128.749
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	19.589	3.348

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 -0000

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO 3T24

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2024. Durante o trimestre foram registrados lançamentos com um Valor Geral de Venda (“VGV”) %EZTEC de R$694 milhões, vendas líquidas de R$501 milhões, margem bruta de 34,0%, margem líquida de 27,7% e um lucro líquido trimestral de R$133 milhões. Com isso, a Companhia acumula nos 9 meses de 2024 R$1.340 milhões em lançamentos, R$1.300 milhões em vendas líquidas, uma margem bruta acumulada de 32,9%, uma margem líquida de 24,5% e um resultado no período de R$278 milhões.

Cabe apontar que a Companhia registrou recordes em sua performance financeira. Os R$479 milhões de receita líquida e os R$163 milhões de lucro bruto registrados no 3T24 são os maiores valores registrados para um trimestre, desconsiderando efeitos não recorrentes. Além disso, os R$1.134 milhões de receita líquida acumulados nos três primeiros trimestres é o maior valor para os primeiros nove meses de um exercício na história da Companhia.

Operacionalmente as vendas da Companhia mantiveram o ritmo apresentado no trimestre anterior, superando o patamar estabelecido e se configurando como o novo segundo melhor trimestre de vendas da história da Eztec, tomando o posto ocupado pelo 2T24. As contribuições para a permanência deste nível de atividade vieram especialmente do maior volume de venda dos novos projetos, diretamente associadas ao maior volume de VGV dos lançamentos do trimestre e a manutenção de um grande volume de vendas de unidades prontas. Essa performance ressoa com a atual preocupação da Companhia com o giro de seus ativos para a formação de um retorno maior, apoiado na construção de estratégias voltadas para a boa performance de lançamentos e a redução no tempo de giro dos estoques.

Os projetos *Lindenberg Alto das Nações* e *Dot.230* foram os novos lançamentos do trimestre que perfizeram os R$694 milhões mencionados. O primeiro, de R$542 milhões de VGV %Eztec localizado no Brooklin, Zona Sul da capital, foi lançado na segunda semana de agosto e se encontra atualmente 43% vendido. Seu diferencial está no fato de ser uma torre residencial de 216 unidades de alto padrão inserida em um complexo multiuso integrado com o Paseo Alto das Nações. O segundo, é um projeto de 278 unidades compactas no bairro Pinheiros na Zona Oeste, localizado próximo à rua Oscar Freire, com R$153 milhões de VGV este projeto foi lançado a um pouco mais de um mês e encontra-se 33% vendido, fruto da conversão de um projeto comercial da Ez Inc.

Embora não sejam lançamentos do trimestre outros projetos também auxiliaram nas vendas e, por conseguinte, na expansão de receita líquida. Este foi o caso do *Lindenberg Ibirapuera* que, mesmo com incremento em seu preço de venda teve 12 unidades comercializadas, quantidade próxima a do último trimestre, e contribuiu com R$70 milhões no saldo de vendas. Além deste projeto pudemos observar a manutenção do patamar de vendas de unidades prontas acima dos R$100 milhões trimestrais. Mesmo com um volume maior de lançamentos, que compete com as unidades prontas pela atenção da força de vendas, e sem novos ajustes de preço significativos a Companhia vem demonstrando competência para continuar escoando este tipo de mercadoria.

Uso interno - Compliance@mzv.com.br 2025-01-21 15:37:09 -0000

Comentário do Desempenho

É importante destacar a ratificação do terreno em São Caetano do Sul de R$1,9 bilhão de VGV estimado por R$123 milhões cujo pagamento ocorrerá através de parcelas mensais até 2026. A expectativa da Companhia é poder desenvolver neste terreno de mais de 48mil m² um grande complexo residencial de média renda a ser lançado em quatro fases, com sua primeira já em 2025.

A Companhia também se movimentou a fim de postergar a aquisição definitiva do terreno do Extra na Marginal Pinheiros, que originalmente estava prevista para ocorrer no 1T24 para o final de 2024, no aguardo de aprovações. Ressaltamos que apesar deste movimento a Companhia continua com um posicionamento conservador quanto o seu apetite por novos terrenos uma vez que entende que possuí matéria prima suficiente para trabalhar os lançamentos dos próximos anos, porém, ela também não pretende renunciar aquisições oportunísticas cujos valores se justifiquem.

Cabe comentar ainda sobre a carta de intenções encaminhada à Construtora Adolpho Lindenberg S.A.("CAL") solicitando a antecipação da janela de exercício do bônus de subscrição, anteriormente prevista para 2026/2027, para os exercícios de 2024/2025, conforme expresso no Comunicado ao Mercado emitido no dia 03 de outubro de 2024. Caso tal antecipação seja aprovada tanto pela Assembleia Geral Extraordinária da CAL quanto pelos órgãos regulatórios competentes, como o CADE, e, uma vez exercidos os bônus de subscrição, a Eztec passará a compartilhar o controle da CAL com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador por meio de um Acordo de Acionistas, cenário no qual ambos deterão a mesma quantidade de participação. Conforme faculdade prevista no bônus de subscrição emitido pela CAL, a Eztec pretende integralizar as novas ações a serem emitidas pela CAL: (i) por meio da conferência da sua participação na EzCal para a CAL e, caso necessário, (ii) complementar valores faltantes com a conversão de créditos líquidos existentes em contratos de mútuos entres as companhias preservando, assim, o caixa atual da Companhia.

Quanto ao pagamento de dividendos, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, para além do pagamento recorrente de dividendos de 25% sobre os lucros trimestrais, um desembolso adicional de dividendos extraordinários de R$ 150 milhões, totalizando, portanto, R$181 milhões a serem distribuídos no dia 14 de novembro de 2024, aproximadamente R$ 0,83 (dez centavos) por ação.

Confidencial - gureda@machadomeyer.com.br - 2025-01-21 19:37:05 -0300

A ADMINISTRAÇÃO

Câmara de Arbitragem. *Em conformidade com o Artigo 37 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.*

Relacionamento com os Auditores Independentes. *Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. não prestaram em 2024 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.*

Notas Explicativas

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Contexto operacional

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código "EZTC3", atuando como "holding" das empresas mencionadas na nota explicativa 8.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a Administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis descritas na Nota explicativa 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e, portanto, devem ser lidas em conjunto, conforme facultado pelo Ofício-circular 03/2011 emitido pela CVM.

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas estão em conformidade com a NBC TG 21 Demonstração Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários contemplando os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A preparação das informações financeiras intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis críticas, e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas contratuais das dívidas mencionadas nas Notas explicativas 10 e 11, na data da emissão dessas informações financeiras intermediárias.

Confidential
ri.engenheirodomeyer.com.br
2024-11-21 19:37:09 -0000

Notas Explicativas

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

Abaixo seguem as normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 e aplicáveis para a Companhia:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis / IAS 1	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 40 – Instrumentos financeiros / IFRS 7 e no CPC 03 – Demonstrações de fluxo de Caixa / IAS 7	Acordos de financiamento de fornecedores - alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 06 – Arrendamento / IFRS 16	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

As normas emitidas não produzem impactos relevantes nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	2.586	2.723	38.431	71.996
	2.586	2.723	38.431	71.996
Bancos – Caixa Restrito (i)	-	-	2.268	12.190
	2.586	2.723	40.699	84.186

(i) O caixa restrito é representado por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos bloqueados na data de fechamento do balanço, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao registro dos respectivos contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o valor foi substancialmente liberado em período subsequente.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes, em 30 de setembro de 2024, possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado. Compostos por depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos e outros investimentos.

Confidencial - abreu@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 +0000

Notas Explicativas

	Taxa de Remuneração	Controladora 30/09/2024	Controladora 31/12/2023	Consolidado 30/09/2024	Consolidado 31/12/2023
Aplicações em CDBs	97% a 103% do CDI	668.886	565.992	852.081	678.090
		668.886	565.992	852.081	678.090

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado 30/09/2024	Consolidado 31/12/2023
Clientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	562.762	493.553
Clientes por incorporação de imóveis – obras em construção (i)	1.011.159	699.934
Duplicatas a receber – serviços e locação	7.901	6.549
	1.581.822	1.200.036
Circulante	401.391	296.195
Não circulante	1.180.431	903.841

(i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de setembro de 2024, no montante de R$43.513 (R$27.778 em 31 de dezembro de 2023). A taxa utilizada no período encerrado em 30 de setembro de 2024 foi de 6,4% ao ano (5,6% ao ano em 31 de dezembro de 2023), para as contas a receber das unidades não entregues, sendo consideradas taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado 30/09/2024	Consolidado 31/12/2023
2025	84.416	182.091
2026	212.356	154.141
2027	161.521	101.895
A partir de 2028	722.138	465.714
	1.180.431	903.841

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023:

	Consolidado 30/09/2024	Consolidado 31/12/2023
A vencer	1.557.928	1.163.967
Vencidos:		
Até 30 dias	16.254	19.601
De 31 a 60 dias	2.837	6.803
De 61 a 90 dias	1.684	1.743
De 91 a 120 dias	1.338	3.541
Acima de 120 dias	12.904	21.202
	35.017	52.890
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	(11.123)	(16.821)
	1.581.822	1.200.036

Em 30 de setembro de 2024, do total de títulos vencidos, 22% (18% em 2023), referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo que prováveis perdas já registradas nas

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 +0000

Notas Explicativas

demonstrações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	367.505	437.919
Imóveis em construção	1.435.451	1.319.890
Terrenos para novas obras	1.075.192	1.187.828
Encargos financeiros	100.227	80.977
Adiantamento para fornecedores	63.905	64.159
	3.042.280	3.090.773
Circulante	1.505.201	1.422.577
Não circulante	1.537.079	1.668.196

Os terrenos com lançamento previsto para outubro de 2025 em diante foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Para o fechamento destas demonstrações financeiras intermediárias, não foi identificada necessidade de provisão de redução para o valor realizável líquido destes ativos.

7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	44.296	38.148	50.183	43.659
Outros	-	-	5.038	5.038
	44.296	38.148	55.221	48.697
Circulante	-	-	9.300	8.905
Não circulante	44.296	38.148	45.921	39.792

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei 8.383/91, com redação dada pelo artigo 58 da Lei 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 +0000

Notas Explicativas

8. INVESTIMENTOS

	Controladora							
Sociedades controladas	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos 30/09/2024	Investimentos 31/12/2023
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.396	46	18.350	(247)	(148)	11.010	11.043
Ana clara Incorporadora Ltda.	99,99%	55.096	86	55.010	(258)	(258)	55.010	38.383
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	44.070	1.861	42.209	573	573	42.209	41.178
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	29.798	1.226	28.572	751	638	24.286	28.314
Austin Incorporadora Ltda. (c)	90,00%	175.933	27.239	148.694	7.148	6.168	133.825	111.556
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	48.754	8.964	39.790	7.905	7.905	39.790	31.884
Caldas Novas Incorporadora Ltda	80,00%	320.111	38.893	281.218	33.991	27.193	224.975	206.402
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	12.847	635	12.212	2.653	2.653	12.212	10.963
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	188.842	65.037	123.805	20.362	20.362	123.805	103.443
Catalão Incorporadora Ltda	99,99%	54.928	29.697	25.231	1.216	1.216	25.231	23.564
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	32.538	(2)	32.540	(221)	(221)	32.540	31.397
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	38.367	1.913	36.454	5.681	2.840	18.227	24.887
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	187.698	8.659	179.039	23.166	16.216	125.328	128.012
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	11.166	321	10.845	(331)	(331)	10.845	14.936
Ez Cal Mario Amaral Inc. Ltda. (a)	50,00%	43.495	642	42.853	(3.046)	(1.523)	21.426	18.099
Ez Cal Participações Ltda. (a) (b)	50,00%	225.770	-	225.770	27.849	13.925	112.885	85.546
EZ Inc Incorporações Comerciais S.A	99,99%	1.484.849	312.400	1.172.449	(8.459)	(8.459)	1.172.449	1.117.839
Fit Casa Incorporadora Ltda	99,99%	247.824	24.307	223.517	13.588	13.588	223.517	313.842
Georgia Incorporadora Ltda.	99,99%	13.035	18	13.017	(57)	(57)	13.017	13.074
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	513.868	217.220	296.648	60.739	60.739	296.648	229.309
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	220.292	87.145	133.147	27.729	27.729	133.147	105.418
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	147.595	33.476	114.119	32.591	16.295	57.059	40.764
Ilha Bela Incorporadora Ltda. (d)	70,00%	51.081	34	51.047	(105)	(98)	35.733	50.579
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	150.741	57.527	93.214	30.488	30.488	93.214	62.726
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	131.799	12.000	119.799	18.686	9.343	59.900	47.021
Jacarei Incorporadora Ltda.	99,99%	39.957	6.531	33.426	6.459	6.459	33.426	29.367
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	27.875	1.031	26.844	3.118	3.118	26.844	32.057
London Incorporadora Ltda.	99,99%	13.711	1.050	12.661	1.976	1.976	12.661	14.005
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	12.918	2.354	10.564	(1.079)	(1.079)	10.564	11.643
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	31.409	367	31.042	(11)	(11)	31.042	28.042
Nova Prata Incorporadora. Ltda	50,00%	75.255	10.936	64.319	8.318	4.159	32.159	26.850
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	46.023	-	46.023	(462)	(231)	23.011	22.945
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	141.700	11.936	129.764	2.309	1.155	64.882	61.578
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	90.439	12.812	77.627	19.442	14.825	59.191	88.057
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	105.373	4.574	100.799	16.778	16.778	100.799	85.561
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	13.934	2.567	11.367	248	248	11.367	15.189
Provença Incorporadora Ltda.	99,99%	17.210	31	17.179	335	335	17.179	17.419
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	187.546	93.510	94.036	6.537	6.537	94.036	83.339
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	143.108	8.668	134.440	8.432	8.432	134.440	143.707
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	51.897	5.647	46.250	(2.466)	(2.466)	46.250	43.461
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	17.764	766	16.998	1.364	1.364	16.998	18.264
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	12.510	265	12.245	182	182	12.245	12.946
Tupi Incorporadora Ltda	99,99%	55.839	2.607	53.232	1.139	557	53.232	-
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	75.410	6.678	68.732	16.463	16.463	68.732	169.419
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	53.715	-	53.715	6.949	6.949	53.715	54.865
Venezia Incorporadora Ltda.	70,44%	20.097	2.213	17.884	891	668	12.682	13.273
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	20.826	242	20.584	(84)	(84)	20.584	20.634
Outros Investimentos (e)						(13.779)	216.556	200.427
Subtotal						**319.331**	**4.250.883**	**4.083.226**
"Mais-valia"							**65.927**	**68.431**
Total de investimentos							**4.316.810**	**4.151.657**

	Consolidado							
Sociedades controladas em conjunto	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos 30/09/2024	Investimentos 31/12/2023
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.396	46	18.350	(247)	(148)	11.010	11.043
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	38.367	1.913	36.454	5.681	2.840	18.227	24.887
Ez Cal Mario Amaral Inc. Ltda. (a)	50,00%	43.495	642	42.853	(3.046)	(1.523)	21.426	18.099
Ez Cal Participações Ltda. (a) (b)	50,00%	225.770	-	225.770	27.849	13.925	112.885	85.546
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	147.595	33.476	114.119	32.591	16.295	57.059	40.764
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	131.799	12.000	119.799	18.686	9.343	59.900	47.021
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	46.023	-	46.023	(462)	(231)	23.011	22.945
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	141.700	11.936	129.764	2.309	1.155	64.882	61.578
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	90.439	12.812	77.627	19.442	14.825	59.191	88.057

Confidential
gbreda@ramalhoyezi.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

Notas Explicativas

	Consolidado							
				Patrimônio	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
Sociedades controladas em conjunto	**Participação**	**Ativo**	**Passivo**	**Líquido**	**Exercício**	**Patrimonial**	**30/09/2024**	**31/12/2023**
Outros Investimentos (e)						6.930	41.747	31.384
Subtotal						**63.411**	**469.338**	**431.323**
"Mais-valia"							**66.127**	**69.918**
Total de investimentos							**535.465**	**501.241**

(a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.

(b) Nas demonstrações financeiras consolidadas o saldo dos investimentos permanentes está apresentado com os efeitos de eliminação da participação indireta na sociedade Caldas Novas Incorporadora Ltda, Nova Prata Incorporadora Ltda, Ilha Bela Incorporadora Ltda e Austin Incorporadora Ltda.

(c) Em julho de 2024, ocorreu a venda de 10% da sociedade controlada Austin Incorporadora Ltda para o investimento na EZCAL, pelo valor de R$13.467, já quitada, sem ganho ou perda da operação, ocasionando a alteração de % na participação direta de 100% para 90%, e participação indireta de 95%.

(d) Em julho de 2024, ocorreu a venda de 30% da sociedade controlada Ilha Bela Incorporadora Ltda para o investimento na EZCAL, pelo valor de R$15.458, já quitada, sem ganho ou perda da operação, ocasionando a alteração de % na participação direta de 100% para 70%, e na participação indireta de 85%.

(e) Outros investimentos permanentes, com valores em 30 de setembro de 2024 inferiores a R$15.000.

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Saldo inicial 31/12/2023	AFACs e Aquisições (i)	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de Capital / baixas / Transferências	Saldo final 30/09/2024
Controladora	4.083.226	215.007	319.331	(260.233)	(106.448)	4.250.883
Consolidado	431.323	38.187	63.411	(32.034)	(32.221)	468.666

(i) Durante o período, a Controladora realizou aporte em controlada no valor de R$54.869 referente a contribuições sem efeito caixa, através da transferência de CEPACs – Certificados de Potencial Adicional de Construção, em terrenos para futura incorporação.

Composição da "mais-valia":

"Mais-valia" de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Banco de Projetos Granja Viana 1 SPE Ltda. (i)	-	-	577	1.954
Harisa Incorporadora Ltda (i)	7.666	8.951	7.666	8.951
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda (i)	3.195	3.195	3.195	3.195
Participações Imo. Mooca S.A (i)	54.330	55.114	54.330	55.114
Outros	736	1.171	359	704
	65.927	68.431	66.127	69.918

(i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos) e futuros empreendimentos, sendo a sua realização efetuada de acordo com a venda dos estoques e realização dos resultados.

9. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa 2.16 das demonstrações financeiras de 2023, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

Confidential
gbrilha@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

Notas Explicativas

Composição de resultado a apropriar:

	Empreendimentos em construção	Consolidado 30/09/2024	31/12/2023
(i)	**Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas**		
	Empreendimentos em Construção:		
	(a) Receita de Vendas Contratadas	2.965.094	2.155.310
	(b) Receita de Vendas Apropriadas liquidas	1.847.494	1.096.000
	Receita de Vendas Apropriadas	1.858.465	1.112.284
	Distratos - Receitas estornadas	(10.971)	(16.284)
	Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)	**1.117.600**	**1.059.310**
(ii)	**Receita de Indenização por distratos**	(1.222)	(1.432)
(iii)	**Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita**	3.599	11.301
(iv)	**Provisão para distratos (Passivo)**	1.222	1.432
	Ajuste em receitas apropriadas	10.971	16.284
	Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(8.527)	(13.420)
	Receita indenização por distratos	(1.222)	(1.432)
(v)	Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
	Empreendimentos em Construção:		
	(a) Custo Orçado das Unidades	1.862.230	1.373.543
	Custo Incorrido liquido das Unidades		
	(b) Custo de construção incorridos	(1.172.373)	(713.391)
	Encargos financeiros incorridos	(25.126)	(7.615)
	(c) Distratos - Custos de construção	6.445	9.396
	Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros	**696.302**	**669.548**
	Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)	**62,96%**	**51,94%**
(vi)	**Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque**		
	Empreendimentos em Construção:		
	(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.071.624	1.009.267
	Custo Incorrido das Unidades - liquido		
	(b) Custos de construção incorridos	(635.338)	(561.532)
	Encargos financeiros apropriados	(10.279)	(3.773)
	Custo de unidades	(625.059)	(557.759)
	Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)	**446.565**	**451.508**

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 30 de setembro de 2024, 47% do total do ativo consolidado (46,5% em 31 de dezembro de 2023).

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas informações financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários, com juros médios de 8,9% a.a. (8,9% a.a. em 31 de dezembro de 2023), com vencimento final previsto para até maio de 2029, no montante de R$765.745 em 30 de setembro de 2024, sendo R$3.165 no circulante e R$762.580 no não circulante (R$552.153, sendo R$132.246 no circulante e R$419.907 no não circulante em 31 de dezembro de 2023).

O saldo de empréstimos e financiamentos é representado pelos financiamentos a vencer a partir de outubro de 2023. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2023	Captação	Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final 30/09/2024
Empréstimos e financiamentos	552.153	356.998	(144.492)	(37.378)	38.464	765.745

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes.

gabriela@machadomeyer.com.br Confidential 2025-01-21 19:37:09 +0000

Notas Explicativas

Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("Covenants") atrelados com índices financeiros da Companhia. Não houve qualquer quebra ou inadimplemento em cláusulas contratuais destes financiamentos.

11. DEBÊNTURES

Em Reunião do Conselho de administração de 6 de maio de 2022, foi aprovada a 1ª emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos nos termos da Resolução CVM nº 160/22. Foram emitidas 300.000 debêntures em série única, a R$1 cada, totalizando um montante de R$300.000, não conversíveis, com juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidas de taxa de 1,3% ao ano, com vencimento para maio de 2025. Em Reunião do Conselho de administração realizada em 06 de junho de 2024, foi aprovada a realização do resgate antecipado facultativo destas debêntures, com o consequente cancelamento destes instrumentos, o valor pago com juros até a liquidação foi de R$304.292.

Em Reunião do Conselho de administração de 6 de junho de 2024, foi aprovada a 2ª emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos nos termos da Resolução CVM nº 160/22, conforme abaixo:

- Quantidade: 300.000 (trezentas mil), em serie única (1.000,00 Reais cada);
- Conversibilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis em ações de outra sociedade;
- Espécie e Garantias: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- Vencimento final: 12 de junho de 2028 (48 meses a contar da data de emissão) – Pagamento de 50% do valor principal em 12 de junho de 2027 e 50% do valor principal no vencimento final e pagamento dos juros semestrais;
- Juros remuneratórios das debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de taxa de 0,85% ao ano (variação do CDI + 0,85% a.a);

A movimentação das debêntures pode ser assim demonstrada:

	Saldo inicial 31/12/2023	Captação	Liquidação	Juros pagos	Juros incorridos	Custos de emissão	Saldo final 30/09/2024
Debêntures (i)	304.845	300.000	(300.000)	(21.580)	27.156	(1.053)	309.368
(-) Custos de emissão (i)	(827)	(1.416)	-	-	-	431	(1.812)
	304.018	298.584	(300.000)	(21.580)	27.156	(622)	307.556

(i) O saldo é apresentado no líquido dos custos de emissão das debentures. Os juros classificados no passivo circulante líquido dos custos de emissão.

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 11:37:09 +0000

Notas Explicativas

Índices financeiros nas clausulas de "*Covernants*":

		Limite	Resultado
a)	*(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)* / *Patrimônio Líquido*	<0,80	(0,12)
b)	*(Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques)* / *(Dívida Liquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar)*	>1,50 ou < 0	60,92

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 30 de setembro de 2024, o montante de R$85.735 (R$94.286 em 31 de dezembro de 2023) nas demonstrações financeiras intermediárias consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos e recebimentos de clientes em empreendimentos não reconhecidos contabilmente (empreendimentos em momento de clausulas suspensivas, a serem reconhecidos a posteriori).

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

a) Composição dos saldos registrados nos passivos circulantes e não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
IRPJ diferido	-	17	19.756	14.739
CSLL diferida	-	6	10.245	7.636
PIS e COFINS diferidos	-	-	33.234	25.010
	-	23	63.235	47.385
Circulante	-	-	15.605	11.540
Não circulante	-	23	47.630	35.845

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de outubro de 2025 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

(b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	132.587	277.934	39.037	156.517	160.179	324.847	44.910	179.719
Alíquota - 34%	(45.080)	(94.498)	(13.273)	(53.216)	(54.461)	(110.448)	(15.269)	(61.104)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	49.829	108.573	16.608	67.747	9.982	21.560	4.846	27.737
Efeito sobre adições	(497)	(1.892)	(233)	(1.722)	(651)	(2.398)	(91)	(2.279)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	38.178	76.145	7.107	30.418
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(4.252)	(12.160)	(3.028)	(12.657)	(4.252)	(12.160)	(3.028)	(14.474)

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 +0000

Notas Explicativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Total dos impostos	0	23	74	152	(11.204)	(27.301)	(6.435)	(19.702)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(7.094)	(19.679)	(5.131)	(18.109)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	23	74	152	(4.110)	(7.622)	(1.304)	(1.593)
Taxa efetiva	-	-	-	-	6,99%	8,40%	14,33%	10,96%

(*) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

14. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativo não circulante:				
Banco de Projetos Imobiliários Ltda. (e)	12.069	10.840	15.069	13.559
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (d)	90.567	65.435	90.567	65.435
Outros	730	-	23	22
Total	103.366	76.275	105.659	79.016
Passivo circulante (*):				
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	320	320	-	-
VIP Intermediação Imob. Ltda.	65	395	-	-
Outros	1.450	1.450	872	872
Total	2.135	2.465	872	872

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

a) Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R$296 em 30 de setembro de 2024 (R$296 em 31 de dezembro de 2023), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

b) Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R$27.765 em 30 de setembro de 2024 (R$58.906 em 31 de dezembro de 2023), registrada em “Outros créditos” na controladora.

c) Compra de imóveis por administrador em sociedade controlada por R$12.110, em junho de 2023, por valor semelhante ao de mercado. O saldo devedor em 30 de setembro de 2024 é de R$12.270.

d) Em 23 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou um “Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças”, com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (“CAL”), com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade.

Confidential
gabriela@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

Notas Explicativas

Serão desenvolvidos empreendimentos com um Valor Geral de Vendas estimado de R$1.750.000, no padrão e com o uso das marcas e gestão pertencentes à Construtora Adolpho Lindenberg S.A., sem comprometer a continuidade dos negócios e investimentos da Companhia em seus empreendimentos próprios e demais parcerias no mercado.

A transação compreenderá ainda (a) uma operação privada de capitalização da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e (b) a cessão de um bônus de subscrição à Companhia que dará direito à subscrição de novas ações de emissão da Construtora Adolpho Lindenberg S.A (ações bloqueadas em julho de 2022)., após um prazo mínimo de 4 (quatro) anos, mediante pagamento do preço por ação aplicável diretamente à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. Caso exercida tal Opção de Subscrição, a Companhia passará a compartilhar o controle da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador, por meio de um acordo de acionistas a ser celebrado entre os dois. Em agosto de 2022, foi emitido o referido bônus de subscrição de ações da Construtora Adolpho Lindenberg S.A., a Companhia efetuou análise de mensuração deste instrumento financeiro derivativo, não encontrando efeitos relevantes nestas demonstrações financeiras intermediárias.

Em 3 de outubro de 2024 a Companhia solicitou uma antecipação do exercício do bônus de subscrição emitido no âmbito do aumento de capital da Construtora Adolpho Lindenberg S.A, anteriormente previsto para 2026/2027, para os exercícios de 2024/2025, sendo as aprovações ainda não concluídas na data de emissão das informações trimestrais.

Em maio de 2022, foi formalizado um contrato de mútuo entre a Companhia e a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com um limite de empréstimo de R$32.500 a ser efetuado em até 24 meses, com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a, em julho de 2023 houve um aumento no limite do mútuo entre as empresas de mais R$32.500, totalizando um limite de crédito de R$65.000 de valor original para o referido mútuo, nas mesmas condições e taxas do contrato original. Em 30 de setembro de 2024, o saldo devedor bruto era de R$75.431 (R$65.435 em 31 de dezembro de 2023) deste contrato, registrado no grupo de Partes Relacionadas.

Em setembro de 2024, a Companhia efetuou a subscrição integral de debêntures da 3ª emissão, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 5 séries, para colocação privada, da Construtora Adolpho Lindenberg S.A., sendo emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, a qual será subscrita integralmente pela Companhia. Foram emitidas 23.300.000 Debêntures com o valor nominal unitário de R$1,00 (um real), perfazendo o montante total de R$23.300. Até 30 de setembro de 2024, foram emitidas apenas a 1ª série num total de R$15.110. O valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), desde a primeira data de integralização até a data de seu efetivo pagamento. Sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,15% ao ano, com vencimento em 30 de junho de 2028. O saldo a receber pela Companhia, em 30 de setembro de 2024, é de R$15.136, referente a 1ºsérie.

e) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BP8) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a + IPCA, com os vencimentos atrelados a construção e entrega dos empreendimentos imobiliários. Saldo em 30 de setembro de 2024 de R$15.069 (R$13.559 em 31 de dezembro de 2023).

15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 30 de setembro de 2024 R$5.893 e R$6.527 na controladora e consolidado, respectivamente (R$5.042 e R$5.676 na controladora e consolidado, respectivamente em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 30 de setembro de 2024 o total era de R$60.339, sendo R$50.477 cíveis e R$9.862 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2023 R$51.617, sendo R$48.627 cíveis e R$2.990 trabalhistas).

Cópia oficial disponibilizada em www.rad.cvm.gov.br 2025-01-21 10:47:07.000

Notas Explicativas

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, o capital social era de R$2.888.997, dividido em 220.989.103 ações ordinárias sem valor nominal.

Os gastos com a oferta pública, com distribuição primária realizada em 27 de setembro de 2019 totalizou R$40.754, os quais estão classificados como redutora do patrimônio na rubrica “Custos de transação na emissão de ações” de acordo com o pronunciamento técnico CPC 08 (R1).

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 300.000.000 (trezentas milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei 6.404/76 e alterações. Em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R$38.297.

c) Ágio em transações com sócios

Em 2023 a Companhia adquiriu 2,08% de participação na EZ INC Incorporações Comerciais S.A pelo valor de R$29.131, passando a deter 100% de participação nesta controlada. Esta operação gerou ágio em transações com sócios (mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladores) no valor de R$6.413. O saldo em 30 de setembro de 2024 é de R$55.827 (R$55.827 em 31 de dezembro de 2023).

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 30 de setembro de 2024, o saldo é de R$253.290 (em 31 de dezembro de 2023 R$253.290).

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra “f” do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão” terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 30 de setembro de 2024, o saldo é de R$1.607.005 (em 31 de dezembro de 2023 R$1.607.005).

f) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Confidencial
gpredadmachado@yahoo.com.br
2025-01-21 19:57:03 +0000

Notas Explicativas

A destinação dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 foi a seguinte:

	Controladora 31/12/2023
Lucro Líquido do exercício	239.467
Reserva legal - 5%	(11.973)
Dividendos propostos - 25% - mínimos obrigatórios pagos	(56.874)
Reserva de expansão	170.620

Em Reuniões do Conselho de Administração, foi aprovada a declaração de dividendos intermediários com base na reserva de lucros estatutária "reserva de expansão" com base nas informações financeiras intermediárias do primeiro e segundo trimestres de 2024, no montante de R$34.524, já pagos, imputado e deduzido dos valores de dividendos obrigatórios referentes ao exercício social de 2024.

g) Ações em tesouraria

Em 12 de maio de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração, um programa de recompra de ações de emissão da Companhia de 9.472.253 ações ordinárias, sendo adquiridas 2.863.400 ações ordinárias, pelo valor de R$45.181, ficando estas em tesouraria.

17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

A seguir demonstramos o cálculo do lucro básico e diluído por ação:

	Controladora	
	30/09/2024	30/09/2023
Lucro atribuível aos acionistas controladores	277.957	156.669
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	218.126	218.126
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	1,27	0,72

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Receita operacional bruta:				
Receita de venda de imóveis	515.986	1.227.969	294.765	864.111
Receita de locações e de serviços prestados	5.939	17.061	7.503	18.819
Total da receita operacional bruta	521.925	1.245.030	302.268	882.930
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas	(32.790)	(85.711)	(44.673)	(119.196)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(10.266)	(25.340)	(5.868)	(18.491)
Total das deduções da receita bruta	(43.056)	(111.051)	(50.541)	(137.687)
Receita líquida	478.869	1.133.979	251.727	745.243

Confidential obreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 +0000

Notas Explicativas

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:								
Custo de obra/terrenos	-	-	-	-	(300.245)	(730.399)	(162.448)	(494.523)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-	(11.600)	(20.559)	(4.149)	(9.749)
Manutenção/garantia	-	-	-	-	(4.340)	(10.302)	(3.805)	(9.780)
Total	-	-	-	-	(316.185)	(761.260)	(170.402)	(514.052)
Despesas comerciais:								
Despesas com publicidade e outros	-	-	-	-	(9.216)	(23.394)	(9.839)	(30.709)
Comissão de vendas	-	-	-	-	(5.051)	(14.262)	(4.337)	(17.036)
Despesas com “stands” e decorado	-	-	-	-	(7.372)	(34.313)	(10.995)	(24.543)
Despesas com unidades em estoque	-	-	-	-	(3.614)	(12.404)	(3.393)	(11.075)
Total	-	-	-	-	(25.253)	(84.373)	(28.564)	(83.363)
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(7.506)	(22.124)	(7.660)	(22.749)	(12.307)	(36.492)	(10.827)	(33.915)
Despesas com benefícios a empregados	(2.245)	(7.884)	(1.840)	(5.587)	(3.578)	(12.396)	(4.647)	(11.781)
Despesas de depreciações e amortizações	(1.203)	(3.149)	(915)	(2.722)	(1.480)	(3.919)	(1.134)	(3.346)
Despesas com serviços prestados	(7.228)	(19.632)	(5.447)	(16.908)	(8.923)	(26.294)	(8.090)	(23.622)
Despesas com conservação de imóveis	(30)	(225)	(80)	(294)	(48)	(299)	(104)	(382)
Despesas com taxas e emolumentos	(337)	(1.426)	(374)	(1.326)	(529)	(3.157)	(545)	(1.824)
Despesas com licenças e softwares	(1.366)	(4.032)	(1.010)	(3.790)	(1.678)	(4.893)	(1.212)	(4.556)
Demais despesas	(929)	(3.284)	(1.048)	(3.831)	(2.850)	(8.285)	(4.203)	(9.789)
Total	(20.844)	(61.756)	(18.374)	(57.207)	(31.393)	(95.735)	(30.762)	(89.215)

20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 26 de abril de 2024 por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração bruta global anual dos administradores da Companhia no montante de R$30.000.

O montante de despesas a título de remuneração dos administradores em 30 de setembro de 2024 no consolidado é de R$13.875, sendo R$10.266 fixos e R$3.609 variáveis (R$12.705, sendo R$9.239 fixos e R$3.466 variáveis em 30 de setembro de 2023).

21. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Receitas:								
Rendimento de aplicação financeira	16.114	46.476	18.965	53.815	20.604	56.403	23.240	65.490
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	-	-	20.105	58.747	1.648	26.005
Outras receitas	4.286	11.324	2.408	5.890	6.580	15.854	3.186	8.625
Total	20.400	57.800	21.373	59.705	47.289	131.004	28.074	100.120
Despesas:								

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:31:09 -0300

Notas Explicativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Juros e variações monetárias passivas	(9.263)	(29.579)	(11.390)	(33.968)	(9.444)	(31.607)	(11.820)	(34.738)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	-	-	(807)	(2.576)	(2.303)	(3.897)
Outras despesas	(5)	(6)	20	14	(63)	(235)	(227)	(343)
Total	(9.268)	(29.585)	(11.370)	(33.954)	(10.314)	(34.418)	(14.350)	(38.978)

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1. Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e debêntures detalhados na nota explicativa 10 e 11, respectivamente, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas 3 e 4, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

22.2. Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos	-	-	(765.745)	(552.153)
Debêntures	(307.556)	(304.018)	(307.556)	(304.018)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	671.472	568.715	892.780	762.276
Caixa líquido	363.916	264.697	(180.521)	(93.895)
Patrimônio líquido	4.889.260	4.645.827	4.967.942	4.705.064
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,07	0,06	-0,04	-0,02

22.3. Categorias de instrumentos financeiros:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	2.586	2.723	40.699	84.186
Valor justo por meio do resultado:				
Aplicações financeiras	668.886	565.992	852.081	678.090
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	1.581.822	1.200.036
Títulos a receber	-	-	-	103

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 #0000

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Partes relacionadas	103.366	76.275	105.659	79.016
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	3.472	2.215	55.673	52.607
Empréstimos e financiamentos	-	-	765.745	552.153
Debêntures	307.556	304.018	307.556	304.018
Contas a pagar	30	126	22.341	36.329
Terrenos a pagar	-	-	336	1.624
Partes relacionadas	2.135	2.465	872	872

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

22.5. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.

Confidential obrien@mcinformacionesmeyer.com.br 2025012119:37:09 -0000

Notas Explicativas

- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

22.6. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

22.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 30 de setembro de 2024, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando índices e percentuais baseados em estimativas de consultores externos de 12% (CDI), 2,19% (TR), 6,04% (IGPM), 4,3% (IPCA), 6,15% (IGP-DI), 12% (SELIC) e 5,35% (INCC) esperadas sobre os saldos apresentados abaixo:

	Controladora			Consolidado		
Indicadores	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	80.266	60.200	40.133	102.250	76.687	51.125
Contas a Receber (Decréscimo do IGP e INCC)	-	-	-	88.707	66.530	44.353
Mutuos com Partes relacionadas (Decréscimo do CDI e IPCA)	10.351	7.763	5.175	10.351	7.763	5.175
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (acréscimo TR)	-	-	-	(16.770)	(20.962)	(25.155)
Debentures (acréscimo CDI)	(37.124)	(46.405)	(55.686)	(37.124)	(46.405)	(55.686)

22.8. Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:17:05 +0000

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			
	Até 1 ano	De 1 a 4 anos	Total	Saldo contábil
Empréstimos e financiamentos	60.969	838.026	898.995	765.745
Fornecedores	55.673	-	55.673	55.673
Debêntures	51.619	382.358	433.977	307.556

22.9. Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

22.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2024, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa 22.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras intermediárias.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, exceto as opções do bônus de subscrição mencionadas na nota 15.d, a Companhia e suas controladas não possuíam outros instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos. Todos os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia, exceto os bônus mencionados na nota 14.d, que foram classificadas no nível 3, conforme modelo Black-Scholes, mas foram totalmente imateriais para qualquer registro contábil ou divulgação.

Conferência: mfreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 +0000

Notas Explicativas

23. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2024, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “all risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.

c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.

d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

24. COMPROMISSOS

A Companhia, em 30 de setembro de 2024, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R$584.372 (R$904.173 em 31 de dezembro de 2023), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia através da sua controlada EZ INC Incorporações Comerciais S.A., possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R$172.545 em 30 de setembro de 2024 (R$111.343 em 31 de dezembro de 2023), conforme fluxos de recebimentos abaixo:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Aluguéis a receber em 1 ano	8.696	7.520
Aluguéis a receber em 2 anos	11.763	7.318
Aluguéis a receber em 3 anos	15.231	7.310
Aluguéis a receber em 4 anos	14.996	7.028
Aluguéis a receber após 5 anos	121.859	82.167
	172.545	111.343

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

gbredda@machadomeyer.com.br Confidential 2025-01-21 19:31:03 +0000

Notas Explicativas

Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023
Receita bruta	7.981	10.038	513.944	292.230	521.925	302.268
Deduções da receita bruta	(616)	(2.765)	(42.441)	(47.776)	(43.056)	(50.541)
Receita líquida	7.365	7.273	471.504	244.454	478.869	251.727
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(2.893)	(235)	(313.292)	(170.167)	(316.185)	(170.402)
Lucro bruto	4.473	7.038	158.212	74.287	162.684	81.325
Despesas com vendas	(376)	(376)	(24.877)	(28.188)	(25.253)	(28.564)

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2024 a 30/09/2024	01/01/2023 a 30/09/2023
Receita bruta	16.287	18.510	1.228.743	864.420	1.245.030	882.930
Deduções da receita bruta	(904)	(3.062)	(110.147)	(134.625)	(111.051)	(137.687)
Receita líquida	15.383	15.448	1.118.596	729.795	1.133.979	745.243
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(4.665)	(1.970)	(756.595)	(512.082)	(761.260)	(514.052)
Lucro bruto	10.718	13.478	362.001	217.713	372.719	231.191
Despesas com vendas	(2.319)	(2.744)	(82.054)	(80.619)	(84.373)	(83.363)

a) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Ativos:						
Contas a receber	27.265	22.706	1.554.557	1.177.330	1.581.822	1.200.036
Imóveis a comercializar	1.154.589	1.330.272	1.887.692	1.760.501	3.042.281	3.090.773
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	293.419	237.757	472.326	314.396	765.745	552.153
Adiantamento de clientes	-	-	85.735	94.286	85.735	94.286
Terrenos a pagar	-	120	336	1.504	336	1.624

26. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 31 de outubro de 2024.

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 -0300

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie e classe / Controladores.

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.						
Posição em 30/09/2024 (em unidades de ações)	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferênc.		Total	
Acionista	**Quantidade**	**(%)**	**Quantidade**	**(%)**	**Quantidade**	**(%)**
BLACKROCK, INC.	11.455.252	5,18%			11.455.252	5,18%
NAVI HOLDINGS PARTICIPAÇÕES S.A.	11.293.832	5,11%			11.293.832	5,11%
SMM PARTICIPACOES LTDA	11.000.000	4,98%			11.000.000	4,98%
EZ1 PARTICIPACOES LTDA	10.520.475	4,76%			10.520.475	4,76%
EZ2 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474	4,76%
EZ3 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474	4,76%
EZ4 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474	4,76%
EZ5 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474	4,76%
EZ6 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474	4,76%
GAR PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%			6.752.342	3,06%
HPC PARTICIPACOES LTDA	6.752.342	3,06%			6.752.342	3,06%
MAPECA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%			6.752.342	3,06%
SZA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%			6.752.342	3,06%
VJR PARTICIPACOES S.A	3.902.041	1,77%			3.902.041	1,77%
PROSPEX FIA IE	1.636.183	0,74%			1.636.183	0,74%
GEMINI FIA IE	1.533.000	0,69%			1.533.000	0,69%
LIBANUS FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES	1.447.922	0,66%			1.447.922	0,66%
VALEY PARTICIPACOES S.A	1.113.100	0,50%			1.113.100	0,50%
BAROLO PARTICIPACOES S.A	1.000.000	0,45%			1.000.000	0,45%
CEDRUS FIA IE	710.140	0,32%			710.140	0,32%
GENEPI CP IE	85.845	0,04%			85.845	0,04%
Controladores Diretos (Pessoa Física)	7.860.219	3,56%			7.860.219	3,56%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,30%			2.863.400	1,30%
Outros	74.955.956	33,92%			74.955.956	33,92%
Total	220.989.103	100,00%			220.989.103	100,00%

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.						
Posição em 30/09/2024 (em unidades de ações)	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferênc.		Total	
Acionista	**Quantidade**	**(%)**	**Quantidade**	**(%)**	**Quantidade**	**(%)**
Controlador	120.420.663	54,49%			120.420.663	54,49%
Conselho de Administração	1	0,00%			1	0,00%
Conselho Fiscal	0	0,00%			0	0,00%
Diretoria	1.880	0,00%			1.880	0,00%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,30%			2.863.400	1,30%
Ações em Circulações	97.703.159	44,21%			97.703.159	44,21%
Total	**220.989.103**	**100,00%**			**220.989.103**	**100,00%**

Outras informações consideradas relevantes.

Em conformidade com o Artigo 37 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:37:09 +0000

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Introdução
Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão
Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas
Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com aNBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase
Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado
As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 31 de outubro de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC- SP-034519/O

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC SP-221749/O

Comunicentro Vieira@mirshadmeyer.com.br 01-21 19:31:09 +0000

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO FINDO EM 31 DE SETEMBRO DE 2024

O Comitê de Auditoria da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), em funcionamento desde 27 de abril de 2022, tem como objetivo assessorar o Conselho de Administração e, dentre suas atribuições, compete-lhe a avaliação da prestação das atividades da auditoria independente, avaliar, monitorar, e manifestar-se sobre a qualidade e integridade dos relatórios financeiros das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras, bem como acompanhar as atividades da auditoria interna e área de controles internos da Companhia.

É responsabilidade da administração da Companhia a elaboração das demonstrações financeiras e informações financeiras trimestrais em conformidade com a legislação e normativos regulatórios vigentes, assim como, a manutenção dos controles internos para garantir a qualidade e integridade dessas demonstrações.

As avaliações do Comitê de Auditoria em relação às informações financeiras referentes ao terceiro trimestre do exercício social de 2024 fundamentaram-se nas informações recebidas da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes em reuniões cujos assuntos discutidos estão registrados nas respectivas atas deste Comitê de Auditoria, assim como em suas próprias análises complementares decorrentes de suas atuações.

O Comitê de Auditoria, em cumprimento às disposições regulamentares e consideradas as suas responsabilidades e limitações inerentes ao escopo e alcance de sua atuação, revisou as informações financeiras e o correspondente relatório dos auditores independentes, elaborados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para o segmento em que a Companhia atua.

Baseado no conjunto de todas essas informações e documentos disponibilizados, o Comitê de Auditoria da Companhia recomenda ao Conselho de Administração a aprovação de referidas informações financeiras.

São Paulo, 30 de outubro de 2024.

Nelson Sampaio Bastos

Anis Chacur Neto

Antonio Carlos dos Santos Arantes

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras intermediaria do período findo em 30 de setembro 2024; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras intermediaria, mencionadas no item (i).

São Paulo, 31de outubro de 2024.

A diretoria.

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

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

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras intermediaria do período findo em 30 de setembro 2024; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras intermediaria, mencionadas no item (i).

São Paulo, 31de outubro de 2024.

A diretoria.

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:37:09 +0000

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

Cópia@marketedgeyer.com.br
005-01-21 10:34:19 -0000

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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 individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Confidential
gbredaoenchaeyer.com.br
2025-01-21 19:54:15 +0000

- *Reconhecimento de receita e provisão para distratos*

Conforme mencionado na nota explicativa 19, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, do total de R$1.263.047 mil de receita operacional bruta consolidada, o montante de R$1.238.376 mil advém da receita com venda de imóveis, a qual é registrada quando há a transferência do controle do bem ao longo do tempo em que a construção avança (*over time method*). Para as unidades imobiliárias vendidas, cujo empreendimento encontra-se em andamento, a apropriação da receita ao resultado se dá considerando o percentual de execução ou percentual de conclusão de cada empreendimento (*percentage of completion* – PoC), conforme prática contábil da Companhia, descrita na nota explicativa 2.16. Adicionalmente, na ocorrência de rescisões contratuais, denominadas como “distratos”, a receita, além dos respectivos custos e despesas que haviam sido reconhecidos originalmente, são revertidos. Para as unidades imobiliárias vendidas, sobre as quais há risco de inadimplemento, mas não houve de fato o distrato, a Companhia constitui provisão para distratos com base em seu histórico e expectativas. Essas mesmas práticas contábeis são adotadas pelas empresas controladas e controladas em conjunto. Para as vendas de unidades concluídas, o reconhecimento da receita é feito com base na transferência de controle das unidades imobiliárias para os clientes.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação à receita operacional líquida, ao resultado operacional e resultado do exercício, considerando os efeitos decorrentes dos resultados de equivalência patrimonial sobre as empresas controladas em conjunto, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance, das estimativas para a determinação da provisão para distrato, dos potenciais impactos sobre as unidades em estoques tendo em vista as margens apuradas em relação àquelas originalmente previstas, aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, no não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos nas estimativas utilizadas na provisão para distrato, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Confidential - Document for gbredia@ernstyoung.com.br 2025-0121-19:54:19 #0000

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

No que diz respeito ao reconhecimento da receita da Companhia e das controladas e controlas em conjunto, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado ao reconhecimento da receita, incluindo aqueles relacionados ao cumprimento das performances contratuais, bem como sobre os controles relacionados ao orçamento das obras e custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas para auxiliar na análise e revisão da metodologia, critérios e adequação do custo previsto para a conclusão das obras; (c) testes, em base amostral, na documentação existente, principalmente nos contratos de compra e venda e nos custos incorridos com o objetivo de avaliar a integridade e a exatidão das receitas e custos incorridos; (d) avaliação das estimativas do custo a incorrer, aprovadas pelo departamento de engenharia, e correlação com os valores considerados nos cálculos para a determinação do valor de receita a ser reconhecida; (e) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparação com aqueles apurados pela diretoria; e (f) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

No que diz respeito à provisão para distratos, nossos procedimentos incluíram, dentre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado à apuração da provisão para distratos e, desreconhecimento da receita e custos, quando aplicável; (b) avaliação dos critérios utilizados na análise de crédito quando da venda do imóvel, incluindo o cumprimento das performances contratuais, e o acompanhamento das avaliações subsequentes, incluindo distratos ocorridos ou previstos; (c) análise das premissas utilizadas pela diretoria para cálculo da provisão de distratos, incluindo a inadimplência, pedidos existentes de cancelamentos de vendas e distratos subsequentes em relação aos valores registrados contabilmente; e (d) envio de cartas de circularização de advogados externos da Companhia e análise das causas relacionados a distratos em relação aos valores de provisão.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.7, 2.16, 5 e 19, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

gbredda@mcandrew.com.br
Confidential
2025-01-21 15:19:19 -0300

- *Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar*

Conforme nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2023, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R$3.090.773 mil, representando 53% do total do ativo consolidado, demonstrados pelo custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. O saldo corresponde a imóveis concluídos, em construção e terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A diretoria avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado e laudos de especialistas externos, ou por meio de estudos de viabilidade dos projetos já lançados ou planejados, dentre outras premissas. Caso o valor realizável seja menor que o custo, respectiva provisão é registrada.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos de identificação de perdas ao valor recuperável desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela diretoria, na determinação das bases comparativas e dos estudos internos de viabilidade.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação, com envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise das premissas utilizadas pela diretoria para o teste do valor realizável líquido dos valores dos imóveis a comercializar; (b) análise da melhor estimativa dos preços de venda dos imóveis a comercializar e dos comparativos de mercado para os terrenos, utilizados pela diretoria, e avaliação da sua razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; (c) para o valor realizável suportado por estudos internos de viabilidade, a revisão das projeções de vendas futuras, incluindo a verificação dos preços considerados e sua comparação com os dados de mercado, bem como a revisão dos custos projetados a incorrer e orçamentos dos projetos. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos especialistas na revisão desses orçamentos, os quais suportam a base de reconhecimento de receita; (d) análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos; e, (e) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas pela diretoria.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor realizável líquido de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável de imóveis a comercializar, adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Confidential
gbrecifecomshadomver.com.br
2024-03-21 19:34:19 +0000

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas 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 essas demonstrações estão conciliadas 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 NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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 diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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.

Confidential
Sbredemonadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 -0300

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria 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 diretoria 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 e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 detecta 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 de uma 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 individuais e consolidadas, 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

Confidencial
gfredo@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:54:13 -0000

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas 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 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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC-SP221749/O

Confidential
Documento protegido por DocuSign
2025-03-21 19:54:19 +0000

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados consolidados do ano de 2023. Já tendo anunciado os resultados dos trimestres anteriores e tendo o último trimestre do ano registrado uma margem bruta trimestral de 33,3%, margem líquida de 24,5% e um lucro líquido trimestral de R$ 83 milhões, a Companhia encerra o exercício de 2023 com uma margem bruta anual de 31,7%, margem líquida de 22,1% e resultado anual de R$ 239 milhões.

Ao longo do ano a Companhia optou por postergar seus lançamentos enquanto focava na venda de seu estoque, especialmente daqueles projetos em construção cujo período das entregas estão previstos para ocorrer até 2025. Esta postura cautelosa decorreu da observação de um cenário econômico bastante incerto, especialmente quanto a trajetória e a velocidade em que se daria a redução dos juros (que só passou a ocorrer em agosto), o acesso ao crédito aos clientes, e a preocupação com a formação de estoque pronto decorrente das safras a serem entregues nos próximos anos.

Durante o exercício foram lançados quatro projetos cujo Valor Geral de Vendas (VGV) na parte EZTEC totalizaram R$987 milhões. Destaques para os projetos da alta renda lançados através de Joint-venture firmada no ano anterior com a Construtora Adolpho Lindenberg. Ao todo foram três projetos: (i) Jota by Lindenberg (1T23), R$127 milhões de VGV %EZ; (ii) Lindenberg Ibirapuera (2T23 e 4T23), R$600 milhões de VGV %EZ e; (iii) Lindenberg Alto de Pinheiros (3T23), R$85 milhões de VGV %EZ. Além destes, a Companhia optou por lançar o East Blue Tatuapé (2T23) com R$175 milhões de VGV voltado para o público de média renda na Zona Leste, projeto de características típicas do histórico da Companhia.

Mesmo com um volume de lançamentos 44,6% menor, as vendas deste ano superaram as de 2022 em 4,5% atingindo R$1,5 bilhão. Ainda que tal estratégia possa ter causado algum efeito na venda sobre oferta (VSO) ela superou a velocidade de 2022 em 2,4 p.p. indo a 36%. O destaque operacional veio das vendas líquidas de unidades em construção que em 2023 foi R$750 milhões, valor 70% superior aos R$440 milhões de 2022.

Tal feito só foi possível graças a (i) redução no volume de lançamentos que mobilizou a força de vendas para negociar as mercadorias em estoque; (ii) da forte campanha comercial dedicada a incentivar a venda dos estoques em construção e performado através das Homes Stores e; (iii) da campanha de financiamento, Estilo EZTEC, que ofereceu crédito ao financiamento pós-chaves a partir de 7,99% a.a. + IPCA ou IGP-DI. Assim, as entregas de previstas para 2023, 2024 e 2025 que iniciaram o ano 75%, 42% e 41% vendidas, respectivamente, encerraram o exercício em 84%, 75% e 70%. Reduzindo consideravelmente o risco da formação de estoque pronto para os próximos anos.

Confidential
Gerenciador Meyer.com.br
Sociedade 01/24 19:34:19 +0000

Em 2023 a Companhia entregou R$1,8 bilhão em VGV, 2,4x mais que 2022. Ao todo foram nove projetos finalizados que somados resultam no maior volume entregue em um ano na história da EZTEC. Foram mais de 4.600 unidades entregues aos clientes das quais, aproximadamente, 84% estão vendidas. O último trimestre do ano concentrou 71% do VGV entregue, aproximadamente R$1,3 bilhões. Em especial, destaque para a entrega do EZ Parque da Cidade realizada no dia 30 de novembro que acumulou feedbacks positivos de clientes satisfeitos com a qualidade observada no empreendimento e cessou o pagamento de multas e de gastos adicionais decorrentes do atraso.

É esperado que os recebíveis atrelados as entregas realizadas no 4T23 sejam convertidos em caixa nos próximos meses à medida que os repasses bancários forem ocorrendo. A Companhia fechou a exercício com uma posição de R$762 milhões em disponibilidades, valor muito semelhante aos R$769 observados no fechamento de 2022. Entretanto, ao longo do ano foram contratadas dívidas à produção que elevaram o patamar de empréstimos e financiamentos em seu balanço, resultando em uma posição de dívida líquida de R$94 milhões. Cabe ressaltar que 65% da dívida da Companhia é atrelada ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em sua maioria com juros contratados a Poupança + 2,4% + TR, e que seu saldo é abatido dos recebíveis do projeto após a entrega das chaves durante o repasse bancário.

Quanto ao banco de terrenos (landbank), ao longo do ano, foi realizada a conversão de finalidade dos projetos localizados na av. Roque Petroni, Verbo Divino, Alves Guimarães, Fernandes Moreira e Pamaris de comerciais para residenciais e, com isso, o ajuste dos dados do landbank atualizando suas classificações e o valor de seus VGVs. Além disso, a aprovação do novo Plano Diretor Estratégico para a cidade de São Paulo tem permitido a Companhia revisar alguns de seus projetos e, paulatinamente, incorporar eventuais incrementos nos dados divulgados a cada divulgação à medida que foram sendo calculados.

Finalmente, o Conselho também aprovou o pagamento de dividendos sobre os lucros trimestrais. O montante total será de R$ 19,6 milhões, aproximadamente R$ 0,09 (nove centavos) por ação a serem pagos no dia 28 de março de 2024. Ao todo, os resultados de 2023 resultaram em um montante de R$56,8 milhões aos acionistas, dos quais R$37,2 milhões já foram pagos durante o exercício.

A ADMINISTRAÇÃO

gbreda@mcfbom.com.br
Comunicado Meyer Bom
2025-01-21 19:31:19 R0000

Câmara de Arbitragem. *Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.*

Relacionamento com os Auditores Independentes. *Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. não prestaram em 2023 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.*

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.723	8.017	84.186	49.103
Aplicações financeiras	4	565.992	555.234	678.090	719.574
Contas a receber	5	-	-	296.195	322.498
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.422.577	1.209.550
Tributos a compensar	7	-	-	8.905	9.348
Outros créditos		3.153	7.352	20.899	27.548
Total do ativo circulante		571.868	570.603	2.510.852	2.337.621
NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	5	-	-	903.841	760.990
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.668.196	1.641.471
Tributos a compensar	7	38.148	33.685	39.792	35.410
Partes relacionadas	15	76.275	17.731	79.016	16.890
Titulos a receber		-	14.618	103	16.727
Outros créditos		157.549	125.672	139.883	133.125
Investimentos	8	4.151.657	4.049.612	501.241	538.650
Imobilizado	2.10	7.554	11.108	34.188	50.920
Intangível	2.10	2.204	1.790	2.204	1.790
Total do ativo não circulante		4.433.387	4.254.216	3.368.464	3.195.973
TOTAL DO ATIVO		5.005.255	4.824.819	5.879.316	5.533.594

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	132.246	58.503
Debêntures	11	4.225	4.965	4.225	4.965
Fornecedores		2.215	1.996	52.607	54.530
Obrigações trabalhistas		3.272	4.192	8.071	9.796
Obrigações fiscais		13.511	13.337	26.102	24.660
Contas a pagar		126	197	36.329	36.082
Provisão para garantia	2.12	-	-	12.179	7.544
Adiantamento de clientes	12	-	-	94.286	131.537
Terrenos a pagar	13	-	-	1.624	123.911
Direitos de uso a pagar		2.873	3.054	2.873	3.054
Dividendos a pagar	17.f	19.666	7.484	19.666	7.484
Partes relacionadas	15	2.465	3.549	872	850
Provisão para perdas com investimentos	8	719	762	-	-
Tributos com recolhimento diferido	14.a	-	-	11.540	12.753
Total do passivo circulante		49.072	39.536	402.620	475.669
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	419.907	164.886
Debêntures	11	299.793	299.172	299.793	299.172
Direitos de uso a pagar		5.498	7.997	5.498	7.997
Provisão para garantia	2.12	-	-	4.525	5.721
Provisão para riscos e processos judiciais	16	5.042	8.292	5.676	10.182
Tributos com recolhimento diferido	14.a	23	175	35.845	28.634
Outros débitos com terceiros		-	-	388	2.389
Total do passivo não circulante		310.356	315.636	771.632	518.981
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	17.a	2.888.997	2.888.997	2.888.997	2.888.997
(-) Custo com emissão de ações da Companhia	17.a	(40.754)	(40.754)	(40.754)	(40.754)
(-) Ações em Tesouraria	17.g	(45.181)	(45.181)	(45.181)	(45.181)
Reservas de capital	17.b	38.297	38.297	38.297	38.297
Ágio em transações com sócios	17.c	(55.827)	(49.414)	(55.827)	(49.414)
Reservas de lucros	17.d, 17.e, 17.f	1.860.295	1.677.702	1.860.295	1.677.702
Patrimônio líquido dos acionistas controladores		4.645.827	4.469.647	4.645.827	4.469.647
Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas		-	-	59.237	69.297
		4.645.827	4.469.647	4.705.064	4.538.944
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		5.005.255	4.824.819	5.879.316	5.533.594

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita Líquida	19	-	-	1.083.172	1.121.260
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(739.473)	(737.031)
LUCRO BRUTO		-	-	343.699	384.229
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	20	-	-	(113.873)	(97.068)
Despesas gerais e administrativas	20	(78.002)	(74.777)	(121.200)	(114.767)
Honorários da administração	21	(11.894)	(14.321)	(17.362)	(19.284)
Equivalência patrimonial	8	290.434	372.132	102.637	87.020
Despesas tributárias		(837)	(665)	(7.540)	(9.944)
Provisão com perdas em investimentos	8	(11.216)	(9.439)	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		16.602	7.822	2.719	9.560
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		205.087	280.752	189.080	239.746
Receitas financeiras	22	78.330	74.859	135.503	175.158
Despesas financeiras	22	(44.102)	(31.199)	(50.635)	(37.007)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		239.315	324.412	273.948	377.897
Imposto de renda e contribuição social correntes	14.b	-	-	(25.542)	(35.511)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	14.b	152	295	(2.310)	(279)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		239.467	324.707	246.096	342.107
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES				239.467	324.707
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES				6.629	17.400
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R$	18	1,08	1,47	1,08	1,47

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:34:19 +0000 Confidential

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	239.467	324.707	246.096	342.107
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	239.467	324.707	246.096	342.107
Lucro atribuivel aos acionistas controladores			239.467	324.707
Lucro atribuivel aos acionistas não controladores			6.629	17.400

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Nota explicativa	Capital social	Custos na emissão de ações	Ações em Tesouraria	Reserva de capital	Ágio em Transações de capital	Reservas de lucros: Reserva legal	Reservas de lucros: Reserva de expansão	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		2.888.997	(40.754)	(115.533)	38.297	(49.414)	225.081	1.336.779	-	4.283.453	85.608	4.369.061
Cancelamento de ações	17.g	-	-	131.748	-	-	-	(131.748)	-	-	-	-
Plano de recompra de ações	17.g	-	-	(61.396)	-	-	-	-	-	(61.396)	-	(61.396)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33.711)	(33.711)
Lucro líquido do exercício	17.f	-	-	-	-	-	-	-	324.707	324.707	17.400	342.107
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	17.f	-	-	-	-	-	16.235	-	(16.235)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(7.484)	(7.484)	-	(7.484)
Dividendos intermediarios pagos alocados aos dividendos minimos obrigatórios	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(69.634)	(69.634)	-	(69.634)
Reserva de expansão	17.e / 17.f	-	-	-	-	-	-	231.354	(231.354)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		2.888.997	(40.754)	(45.181)	38.297	(49.414)	241.317	1.436.385	-	4.469.647	69.297	4.538.944
Cancelamento de ações	17.g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plano de recompra de ações	17.g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transação de Capital com Socios		-	-	-	-	(6.413)	-	-	-	(6.413)	(16.689)	(23.102)
Lucro líquido do exercício	17.f	-	-	-	-	-	-	-	239.467	239.467	6.629	246.096
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	17.f	-	-	-	-	-	11.973	-	(11.973)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(19.666)	(19.666)	-	(19.666)
Dividendos intermediarios pagos alocados aos dividendos minimos obrigatórios	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(37.208)	(37.208)	-	(37.208)
Reserva de expansão	17.e / 17.f	-	-	-	-	-	-	170.620	(170.620)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		2.888.997	(40.754)	(45.181)	38.297	(55.827)	253.290	1.607.005	-	4.645.827	59.237	4.705.064

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	239.467	324.707	246.096	342.107
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	13.540	4.101
Variação monetária e juros, líquidos	(38.846)	(49.329)	(89.976)	(145.516)
Amortizações de mais valia	3.017	1.790	4.601	1.317
Depreciações e amortizações	3.657	3.629	19.765	11.900
Equivalência patrimonial	(290.434)	(372.132)	(102.637)	(87.020)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	(152)	(295)	27.852	35.790
Provisão para riscos e demandas judiciais	(3.250)	(5.571)	(4.506)	(5.748)
Provisão de distratos e de créditos estimados	-	-	3.151	(109)
Provisão para perdas com investimentos	11.216	9.439	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(95.565)	49.752
Imóveis a comercializar	-	-	(321.729)	(446.111)
Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	-	(92.199)	-	(92.199)
Outros ativos	48.567	8.926	70.419	8.458
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	(37.251)	(38.535)
Fornecedores	219	1.193	(1.923)	5.047
Outros passivos	(10.801)	(17.133)	5.468	8.810
Dividendos recebidos de controladas e controladas em conjunto	389.042	461.669	134.839	62.421
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(25.298)	(33.822)
Juros pagos	(42.805)	(23.283)	(75.445)	(30.305)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	308.897	251.412	(228.598)	(349.661)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de títulos financeiros	(548.958)	(751.161)	(1.474.944)	(1.449.225)
Resgate de títulos financeiros	611.754	781.884	1.603.438	1.669.034
Venda de participações societárias	43.613	-	-	-
Redução de capital recebida de controladas e controladas em conjunto	68.063	178.350	-	355
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido	(379.091)	(498.589)	(59.869)	(71.237)
Aquisição de bens do imobilizado e intangível	(1.171)	(1.170)	(3.447)	(18.091)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(205.790)	(290.686)	65.178	130.836
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	300.000	434.340	498.800
Amortização de empréstimos, financiamentos e diretos de uso	(4.081)	(3.926)	(117.327)	(11.029)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	(16.689)	(33.711)
Partes relacionadas	(59.628)	(16.826)	(62.104)	(16.213)
Recompra de ações de emissão própria	-	(61.396)	-	(61.396)
Custos com emissão de títulos	-	(1.448)	-	(1.448)
Dividendos pagos	(44.692)	(171.789)	(44.692)	(171.789)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(108.401)	44.614	193.528	203.214
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(5.294)	5.340	30.107	(15.611)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.017	2.677	41.889	57.500
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.723	8.017	71.996	41.889
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(5.294)	5.340	30.107	(15.611)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Confidential obrevo@machadomeyer.com.br 2023-01-21 19:34:19 +0000

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
RECEITAS				
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	1.109.344	1.149.709
Outras receitas	16.602	7.822	17.084	9.560
Total	16.602	7.822	1.126.428	1.159.269
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	(739.473)	(737.031)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(44.232)	(42.852)	(97.231)	(92.077)
Outros	-	-	(14.365)	-
Total	(44.232)	(42.852)	(851.069)	(829.108)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(27.630)	(35.030)	275.359	330.161
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	(6.674)	(5.419)	(24.366)	(13.217)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(34.304)	(40.449)	250.993	316.944
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	290.434	372.132	102.637	87.020
Receitas financeiras	78.330	74.859	135.503	175.158
	368.764	446.991	238.140	262.178
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	334.460	406.542	489.133	579.122
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	334.460	406.542	489.133	579.122
Pessoal:				
Remuneração direta	33.405	34.294	84.722	82.265
Benefícios	8.592	7.985	20.351	19.523
FGTS	1.659	1.427	5.667	4.663
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	6.448	6.603	72.176	81.583
Municipais	787	327	9.486	11.974
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	44.102	31.199	50.635	37.007
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos mínimos obrigatórios	56.874	77.118	56.874	77.118
Lucros retidos no exercício (Reservas legal e de expansão)	182.593	247.589	182.593	247.589
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	6.629	17.400

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Confidential
mbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Contexto operacional

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código "EZTC3", atuando como "holding" das empresas mencionadas na nota explicativa 8.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a Administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 2.16, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração seguiu o OCPC 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas nas notas explicativas 10 e 11, Empréstimos, financiamentos e debêntures, na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

Em 14 de março de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

gbredi@comandodomeyer.com.br
2025-01-21 16:34:19 -0000
Confidential

a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direto de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

b) Empresas controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.4. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será mensurada a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes.

Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio líquido.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera que sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

Confidential
brenda@mechanikmeyer.com.br
2025-01-21 19:34:13 +0000

2.5. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real - R$.

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

Custos orçados: A Companhia monitora a evolução do orçamento de todos seus empreendimentos lançados e em construção, comparando-o com o orçamento realizado no início de sua contabilização e, os custos não incorridos são atualizados pelo INCC ou re-orçados conforme necessidade, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa 2.16.

Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros ("*impairment test*"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade e valor realizável líquido são: imóveis a comercializar e investimentos.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas, a preço de mercado (método comparativo), e método involutivo (com base no fluxo de caixa de aproximadamente 46 meses para o desenvolvimento do empreendimento, que inclui, dentre outros, tributos, custos de vendas e atualização pelo INCC), para o empreendimento em construção, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução ao valor realizável líquido.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2023, apesar do valor de mercado da ação da Companhia, estar abaixo do valor patrimonial, não foram identificadas perdas de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

Cópia não oficial disponibilizada em www.cvm.gov.br
Protocolo 2025-01-21 19:34:19 -0300

2.7. Instrumentos financeiros

a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas especificas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

A Companhia mensura os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu "caixa", de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.

Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas, mensuradas com base no valor justo, com seus efeitos reconhecidos no resultado. O caixa restrito é tratado como caixa e equivalentes pois sua realização ocorre logo após o encerramento do exercício.

Aplicações financeiras – referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs), Letras Financeiras (LFs) e fundo não exclusivo de investimentos cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE") e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente (nota explicativa 2.15).

A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos, quando a provisão é revertida, a rescisão de venda é reconhecida. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa 2.16.

Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves.

b) "Impairment" de ativos financeiros

A Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por "impairment", para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado.

O valor da perda por "impairment" é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado.

c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os passivos financeiros são mensurados pelo valor justo por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável, eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria de mensuração de ativos e passivos. Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui como instrumentos financeiros derivativos as opções de compra das ações da Companhia Construtora Adolpho Lindenberg S.A, detalhado na nota explicativa 15.d.

2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

2.9. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.10. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo do contrato de locação, “showroom”, estande de vendas e direitos de uso das sedes administrativas.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

Confidential
corretor@marshalomeyer.com.br
2025-01-21 19:54:19 -0000

2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação de seus consultores internos e externos até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. Para os casos em que a perspectiva de perda é possível, estes são divulgados.

2.12. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário considerando o histórico das garantias prestadas para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

2.13. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa 2.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

2.14. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na nota explicativa 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), conforme nota explicativa 5. Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2.16. Apuração do resultado de incorporação, venda de imóveis e locação

a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

Confidential
rubrica@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:39:19 -0000

O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – "POC" de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes".

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

c) Os arrendamentos são normalmente classificados como arrendamentos operacionais. As receitas de aluguéis são apropriadas de acordo com o método de linearização das receitas dos contratos de locação, em conformidade com o CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

2.17. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais.

2.18. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.19. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

2.20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa 18.

2.21. Pronunciamentos novos ou revisados

Abaixo seguem as normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicáveis para a Companhia:

Confidential
obrieda@mrschatomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

Pronunciamento	Descrição	Avaliação
CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro / Alterações ao IAS 8	Esclarece a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.
CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis / Alterações ao IAS 1	As alterações fornecem orientações e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis "significativas" por um requisito para divulgar suas políticas contábeis "materiais" e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

Adicionalmente, o IASB (*International Accounting Standards*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis / IAS 1	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 40 – Instrumentos financeiros / IFRS 7 e no CPC 03 – Demonstrações de fluxo de Caixa / IAS 7	Acordos de financiamento de fornecedores - alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 06 – Arrendamento / IFRS 16	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, sendo estas sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Confidential
obreda@mattosfilho.com.br
2025-02-21 19:34:19 +0000

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	2.723	8.017	71.996	41.889
	2.723	8.017	71.996	41.889
Bancos – Caixa Restrito (i)	-	-	12.190	7.214
	2.723	8.017	84.186	49.103

(i) O caixa restrito é representado por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos bloqueados na data de fechamento do balanço, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao registro dos respectivos contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o valor foi substancialmente liberado em período subsequente.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2023, possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	Taxa de	Controladora		Consolidado	
	Remuneração	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aplicações em CDBs	99% a 103% do CDI	565.992	43.487	678.090	44.013
Aplicações em Letras Financeiras	IPCA + 2,3% a.a	-	48.291	-	48.291
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (i)	99% a 112% do CDI	-	463.456	-	627.270
		565.992	555.234	678.090	719.574

(i) Composto por depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos e outros investimentos.

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Clientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	493.553	577.913
Clientes por incorporação de imóveis – obras em construção (i)	699.934	499.021
Duplicatas a receber – serviços e locação	6.549	6.554
	1.200.036	1.083.488
Circulante	296.195	322.498
Não circulante	903.841	760.990

(i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2023, no montante de R$27.778 (R$14.239 em 31 de dezembro de 2022). A taxa média utilizada durante o período encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de 5,6% ao ano (6,2% ao ano em 31 de dezembro de 2022) para as contas a receber das unidades não entregues, sendo consideradas taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Confidential
sbrecha@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

Ano	Consolidado 31/12/2023	31/12/2022
2024	-	135.100
2025	182.091	141.566
2026	154.141	88.787
2027	101.895	74.961
A partir de 2027	465.714	320.576
	903.841	760.990

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	Consolidado 31/12/2023	31/12/2022
A vencer	1.163.967	1.049.824
Vencidos:		
Até 30 dias	19.601	13.899
De 31 a 60 dias	6.803	16.043
De 61 a 90 dias	1.743	2.203
De 91 a 120 dias	3.541	1.958
Acima de 120 dias	21.202	13.950
	52.890	48.053
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	(16.821)	(14.389)
	1.200.036	1.083.488

Em 31 de dezembro de 2023, do total de títulos vencidos, 18% (20% em 2022), referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo que prováveis perdas já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado 31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	437.919	251.466
Imóveis em construção	1.319.890	1.359.479
Terrenos para novas obras	1.187.828	1.128.586
Encargos financeiros	80.977	42.199
Adiantamento para fornecedores	64.159	69.291
	3.090.773	2.851.021
Circulante	1.422.577	1.209.550
Não circulante	1.668.196	1.641.471

Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2025 em diante foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Para o fechamento destas demonstrações financeiras, não foi identificada necessidade de provisão de redução para o valor realizável líquido destes ativos.

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:34:19 +0000

7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	38.148	33.685	43.659	38.530
Outros	-	-	5.038	6.228
	38.148	33.685	48.697	44.758
Circulante	-	-	8.905	9.348
Não circulante	38.148	33.685	39.792	35.410

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei 8.383/91, com redação dada pelo artigo 58 da Lei 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

8. INVESTIMENTOS

	Controladora							
Sociedades controladas	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos 31/12/2023	Investimentos 31/12/2022
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.420	15	18.405	(390)	(234)	11.043	11.149
Ana Clara Incorporadora Ltda.	99,99%	40.386	2.003	38.383	(102)	(102)	38.383	20.848
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	42.994	1.816	41.178	645	645	41.178	40.091
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	34.653	1.342	33.311	2.103	1.788	28.314	31.576
Austin Incorporadora Ltda.	99,99%	113.151	1.595	111.556	(74)	(74)	111.556	71.885
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	37.996	6.112	31.884	5.115	5.115	31.884	26.370
Caldas Novas Incorporadora Ltda	80,00%	271.029	9.101	261.928	10.061	7.611	209.542	220.846
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	13.439	2.476	10.963	4.543	4.543	10.963	14.000
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	136.449	33.006	103.443	11.655	11.655	103.443	87.888
Catalão Incorporadora Ltda	99,99%	36.908	13.344	23.564	1.185	1.185	23.564	13.864
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	31.486	89	31.397	(171)	(171)	31.397	28.322
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	105.382	55.608	49.774	13.945	6.973	24.887	22.139
E.Z.L.I. Empreend. Imob. Ltda.	70,00%	191.525	8.651	182.874	27.385	19.170	128.012	138.739
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	15.416	480	14.936	749	749	14.936	14.950
Ez Cal Mario Amaral Inc. Ltda. (a) (e)	50,00%	36.220	22	36.198	(1)	(1)	18.099	-
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	50,00%	171.094	2	171.092	9.223	4.612	85.546	29.673
EZ Inc Incorporações Comerciais S.A	99,99%	1.119.524	1.685	1.117.839	(6.452)	(6.348)	1.117.839	1.023.313
Fit Casa Incorporadora Ltda	99,99%	348.198	37.496	310.702	29.115	29.115	310.702	402.486
Georgia Incorporadora Ltda.	99,99%	13.074	-	13.074	53	53	13.074	10.415
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	336.063	106.754	229.309	49.529	49.529	229.309	167.740
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	149.701	44.283	105.418	13.626	13.626	105.418	90.492
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	114.462	32.934	81.528	50.972	25.486	40.764	31.778
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	50.583	4	50.579	(132)	(132)	50.579	26.743
Islândia Incorporadora Ltda.	99,99%	94.775	32.049	62.726	15.921	15.921	62.726	58.805
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	122.848	28.807	94.041	30.335	15.168	47.021	31.853
Jacareí Incorporadora Ltda.	99,99%	32.748	3.381	29.367	3.264	3.264	29.367	23.653
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	33.267	1.210	32.057	8.194	8.194	32.057	51.914
London Incorporadora Ltda.	99,99%	17.644	3.639	14.005	2.093	2.093	14.005	45.043
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	15.947	4.304	11.643	(700)	(700)	11.643	16.889
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	15.374	1.139	14.235	466	372	11.388	13.600
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	28.318	276	28.042	(3)	(3)	28.042	19.965
Nova Prata Incorporadora. Ltda (e)	50,00%	54.594	894	53.700	(6.475)	(5.240)	26.850	43.754
Osasco Lote 3 Empreend. Ltda (a) (b)	50,00%	45.905	16	45.889	(297)	(149)	22.945	19.516
Participações Imob. Mooca S.A (a) (b)	50,00%	124.304	1.149	123.155	(1.162)	(581)	61.578	55.931
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b)	76,25%	125.859	10.374	115.485	34.616	26.394	88.057	142.716
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	148.315	62.754	85.561	7.165	7.165	85.561	59.276
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	16.691	1.502	15.189	6.068	6.068	15.189	19.261
Provença Incorporadora Ltda.	99,99%	17.435	16	17.419	591	591	17.419	17.298
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	165.225	81.886	83.339	13.947	13.947	83.339	59.702
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	250.014	106.307	143.707	(25.768)	(25.768)	143.707	168.476
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	43.541	80	43.461	226	226	43.461	40.640
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	19.086	822	18.264	5.840	5.840	18.264	23.029
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	13.578	632	12.946	380	380	12.946	12.567
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	189.479	20.060	169.419	23.092	23.092	169.419	142.747
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	54.865	-	54.865	8.215	8.215	54.865	59.464

Confidential
ureda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 -0000

	Controladora							
Sociedades controladas	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos 31/12/2023	Investimentos 31/12/2022
Venezia Incorporadora Ltda.	70,44%	22.203	3.360	18.843	13.473	9.491	13.273	78.942
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	20.845	211	20.634	(58)	(58)	20.634	15.892
Outros Investimentos (g)						1.719	189.038	232.476
Subtotal (f)						**290.434**	**4.083.226**	**3.978.716**
"Mais-valia" (b)							**68.431**	**70.896**
Total de investimentos							**4.151.657**	**4.049.612**

	Consolidado							
Sociedades controladas em conjunto	**Participação**	**Ativo**	**Passivo**	**Patrimônio Líquido**	**Resultado do Exercício**	**Equivalência Patrimonial**	**Investimentos 31/12/2023**	**Investimentos 31/12/2022**
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.420	15	18.405	(390)	(234)	11.043	11.149
Criciúma Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	44.978	27.763	17.215	4.063	2.438	10.329	6.452
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	105.382	55.608	49.774	13.945	6.973	24.887	22.139
Ez Cal Mario Amaral Inc. Ltda. (a) (e)	50,00%	36.220	22	36.198	(1)	(1)	18.099	-
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	50,00%	171.094	2	171.092	9.223	5.954	45.348	29.673
Harisa Incorporadora ltda (a) (b)	50,00%	114.462	32.934	81.528	50.972	25.486	40.764	31.778
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	69.869	3.937	65.932	16.871	8.435	32.966	49.281
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	122.848	28.807	94.041	30.335	15.168	47.021	31.853
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	45.905	16	45.889	(297)	(149)	22.945	19.516
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	124.304	1.149	123.155	(1.162)	(581)	61.578	55.931
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	125.859	10.374	115.485	34.616	26.395	88.057	142.716
Outros Investimentos (g)						12.753	28.286	45.139
Subtotal						**102.637**	**431.323**	**464.218**
"Mais-valia" (b)							**69.918**	**74.432**
Total de investimentos							**501.241**	**538.650**

(a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.

(b) Na "mais-valia" foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar, terrenos ou contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo. Estes valores estão sendo amortizados, quando aplicável, de acordo com a realização de seu ativo de origem.

(c) Representam investimentos em sociedade constituída em parceria com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A, conforme detalhado na nota explicativa 15(d). Em junho de 2023, a sociedade controlada em conjunto, EzCal Participações Ltda, recebeu contribuições de 20% de participação na sociedade Caldas Novas Incorporadora Ltda no montante de R$48.835, passando a Companhia a deter 80% de participação direta nesta sociedade, sendo vendida participação de 10% para a Construtora Adolpho Lindenberg S.A pelo valor de R$27.135, apurando um ganho na venda deste investimento de R$2.717 registrado na demonstração do resultado do exercício na rubrica de "Outras receitas e Despesas operacionais liquidas" e posterior contribuição para a sociedade EzCal Participações Ltda de mais 10% das quotas da referida sociedade, totalizando os referidos 20% de participação societária pela EzCal Participações Ltda. Nas demonstrações financeiras consolidadas o saldo dos investimentos permanentes está apresentado com os efeitos de eliminação da participação indireta na sociedade Caldas Novas Incorporadora Ltda.

(d) Em julho de 2023 a Companhia passou a deter 50% das quotas da sociedade EzCal Mario Amaral Incorporação Spe Ltda, efetuando contribuições ao capital social em sua proporção, juntamente com a EzCal Participações Ltda, passando a deter 50% de participação direta e 75% de participação indireta nesta sociedade. Outras informações detalhadas na nota explicativa 15(d).

(e) Em novembro de 2023, foi vendida participação de 25% das quotas da sociedade Nova Prata Incorporadora Ltda pelo valor de R$17.460, recebido a vista, para o parceiro no negócio Construtora Adolpho Lindenberg S.A. A Companhia e a Construtora Adolpho Lindenberg S.A efetuaram a contribuição no capital da EzCal Participações Ltda com a participação detida na sociedade Nova Prata Incorporadora Ltda, passando a Companhia a deter 50% de participação direta e 75% de participação indireta nesta sociedade. Esta operação gerou um ganho de R$4.692, registrado na demonstração do resultado do exercício na rubrica de "Outras receitas e Despesas operacionais liquidas".

(f) No saldo de investimentos não inclui a provisão para perda nos investimentos, classificada no passivo circulante, que totalizou R$888 (R$762 em 31 de dezembro de 2022).

(g) Outros investimentos permanentes, com valores em 31 de dezembro de 2023 inferiores a R$10.000.

gpereira@cyrela.com.br Confidential 2025-01-22 19:34:19 +0000

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Saldo inicial 31/12/2022	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de Capital e baixas	Saldo final 31/12/2023
Controladora	3.978.716	372.678	290.434	(389.042)	(169.560)	4.083.226
Consolidado	464.218	53.456	102.637	(134.839)	(54.149)	431.323

	Saldo final 31/12/2021	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de Capital e outras	Saldo final 31/12/2022
Controladora	3.735.734	498.589	372.132	(461.669)	(166.070)	3.978.716
Consolidado	369.096	71.237	87.020	(62.421)	(714)	464.218

Composição da "mais-valia":

"Mais-valia" de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Banco de Projetos Granja Viana 1 SPE Ltda. (i)	-	-	1.954	4.768
Harisa Incorporadora Ltda (i)	8.951	10.896	8.951	10.896
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda (i)	3.195	3.195	3.195	3.195
Participações Imo. Mooca S.A (i)	55.114	55.114	55.114	55.114
Outros	1.171	1.691	704	459
	68.431	70.896	69.918	74.432

(i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos) e futuros empreendimentos, sendo a sua realização efetuada de acordo com a venda dos estoques e realização dos resultados.

9. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa 2.16, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

Composição de resultado a apropriar:

	Empreendimentos em construção	**Consolidado**	
		31/12/2023	**31/12/2022**
(i)	**Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas**		
	Empreendimentos em Construção:		
	(a) Receita de Vendas Contratadas	2.155.310	2.425.610
	(b) Receita de Vendas Apropriadas líquidas	1.096.000	1.329.597
	Receita de Vendas Apropriadas	1.112.284	1.343.658
	Distratos - Receitas estornadas	(16.284)	(14.061)
	Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)	**1.059.310**	**1.096.013**
(ii)	**Receita de Indenização por distratos**	(1.432)	(1.383)
(iii)	**Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita**	11.301	6.091
(iv)	**Provisão para distratos (Passivo)**	1.432	1.382
	Ajuste em receitas apropriadas	16.284	14.061
	Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(13.420)	(11.296)
	Receita indenização por distratos	(1.432)	(1.383)
(v)	Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
	Empreendimentos em Construção:		
	(a) Custo Orçado das Unidades	1.373.543	1.588.378
	Custo Incorrido líquido das Unidades		
	(b) Custo de construção incorridos	(713.391)	(884.113)

Confidential
gilvera@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

	Empreendimentos em construção	Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
	Encargos financeiros incorridos	(7.615)	(8.184)
	(c) Distratos - Custos de construção	9.396	7.522
	Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros	**669.548**	**711.787**
	Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)	**51,94%**	**55,66%**
(vi)	**Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque**		
	Empreendimentos em Construção:		
	(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.009.267	1.148.286
	Custo Incorrido das Unidades - líquido		
	(b) Custos de construção incorridos	(561.532)	(480.522)
	Encargos financeiros apropriados	(3.773)	(3.250)
	Custo de unidades	(557.759)	(477.272)
	Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)	**451.508**	**671.014**

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2023, 46,5% do total do ativo consolidado (43,5% em 31 de dezembro de 2022).

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas informações financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários, com juros médios de 8,9% a.a. (8,5% a.a. em 31 de dezembro de 2022), com vencimento final previsto para até janeiro de 2027, no montante de R$552.153 em 31 de dezembro de 2023, sendo R$132.246 no circulante e R$419.907 no não circulante (R$223.389, sendo R$58.503 no circulante e R$164.886 no não circulante em 31 de dezembro de 2022).

O saldo de empréstimos e financiamentos é representado pelos financiamentos a vencer a partir de outubro de 2023. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2022	Captação	Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2023
Empréstimos e financiamentos	223.389	434.340	(113.246)	(32.640)	40.310	552.153

	Saldo inicial 31/12/2021	Captação	Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	29.359	198.800	(7.103)	(7.021)	9.354	223.389

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes.

Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("Covenants") atrelados com índices financeiros da Companhia. Não houve qualquer quebra ou inadimplemento em cláusulas contratuais destes financiamentos.

Confidential
obreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

11. DEBÊNTURES

Em Reunião do Conselho de administração de 6 de maio de 2022, foi aprovada a 1ª emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos nos termos da Resolução CVM nº 160/22.

- Quantidade: 300.000 (trezentas mil), em serie única (1.000,00 Reais cada);
- Conversibilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis em ações de outra sociedade;
- Espécie e Garantias: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- Vencimento: 12 de maio de 2025 (36 meses a contar da data de emissão) – Pagamento do principal no vencimento e pagamento dos juros semestrais;
- Juros remuneratórios das debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de taxa de 1,3% ao ano (variação do CDI + 1,3% a.a);

	Saldo inicial 31/12/2022	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Realização Custos de emissão	Saldo final 31/12/2023
Debêntures (i)	305.585	-	(42.805)	42.065	-	304.845
(-) Custos de emissão (i)	(1.448)	-	-	-	621	(827)
	304.137	-	(42.805)	42.065	621	304.018

	Saldo inicial 31/12/2021	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Realização Custos de emissão	Saldo final 31/12/2022
Debêntures (i)	-	300.000	(21.778)	27.363	-	305.585
(-) Custos de emissão (i)	-	(1.862)	-	-	414	(1.448)
		298.138	-21.778	27.363	414	304.137

(i) O saldo é apresentado no líquido dos custos de emissão das debentures. Os juros classificados no passivo circulante líquido dos custos de emissão, no montante de R$4.225 em 31 de dezembro de 2023 (R$4.965 em 31 de dezembro de 2022).

Índices financeiros nas clausulas de "*Covernants*":

		Limite	Resultado
a)	*(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido*	<0,80	(0,10)
b)	*(Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques) / (Dívida Liquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar)*	>1,50 ou < 0	29,63

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2023, o montante de R$94.286 (R$131.537 em 31 de dezembro de 2022) nas demonstrações financeiras consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos e recebimentos de clientes em empreendimentos não reconhecidos contabilmente (empreendimentos em momento de clausulas suspensivas, a serem reconhecidos a posteriori).

Confidential gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:34:19 -0000

13. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Austin Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	IPCA/IBGE	-	33.993
Ana Clara Incorporadora Ltda.	Saúde	-	1.288	6.880
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	Paraiso	-	-	17.818
Colmar Incorporadora Ltda. (i)	Santo Amaro	CDI	-	62.178
Cristalina Incorporadora Ltda	Osasco	IPCA-E	-	2.228
Outras			336	814
			1.624	123.911

(i) Terreno pago em parcelas semestrais com incidência de atualização monetária de 85% do CDI, quitado em moeda corrente nacional durante o exercício.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

a) Composição dos saldos registrados nos passivos circulantes e não circulantes

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
IRPJ diferido	17	129	14.739	13.199
CSLL diferida	6	46	7.636	6.806
PIS e COFINS diferidos	-	-	25.010	21.382
	23	175	47.385	41.387
Circulante	-	-	11.540	12.753
Não circulante	23	175	35.845	28.634

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2025 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora 31/12/2023	Controladora 31/12/2022	Consolidado 31/12/2023	Consolidado 31/12/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	239.315	324.412	273.948	377.897
Alíquota - 34%	(81.367)	(110.300)	(93.142)	(128.485)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	98.748	126.525	34.897	29.587
Efeito sobre adições	(2.519)	(1.988)	(3.203)	(3.288)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	48.306	80.339
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(14.710)	(13.942)	(14.710)	(13.943)
Total dos impostos	152	295	(27.852)	(35.790)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(25.542)	(35.511)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	152	295	(2.310)	(279)
Taxa efetiva	0,06%	0,09%	-10,17%	-9,47%

(*) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

Confidential
gfreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

15. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo não circulante:				
Analisys Consultoria, Planej. e Partic. S/S	-	868	-	-
Banco de Projetos Imobiliários Ltda. (e)	10.840	-	13.559	-
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (d)	65.435	16.726	65.435	16.726
Outros	-	137	22	164
Total	76.275	17.731	79.016	16.890
Passivo circulante (*):				
Bergamo Incorporadora Ltda.	-	1.119	-	-
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	320	320	-	-
VIP Intermediação Imob. Ltda.	395	395	-	-
Outros	1.450	1.415	872	850
Total	2.465	3.549	872	850

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

a) Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R$296 em 31 de dezembro de 2023 (R$290 em 31 de dezembro de 2022), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

b) Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R$58.906 em 31 de dezembro de 2023 (R$22.097 em 31 de dezembro de 2022), registrada em "Outros créditos" na controladora.

c) Compra de imóveis por administrador em sociedade controlada por R$12.110, em junho de 2023, por valor semelhante ao de mercado. O saldo devedor em 31 de dezembro de 2023 é de R$11.805.

d) Em 23 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou um "Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças", com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade.

   Serão desenvolvidos empreendimentos com um Valor Geral de Vendas estimado de R$1.750.000, no padrão e com o uso das marcas e gestão pertencentes à Construtora Adolpho Lindenberg S.A., sem comprometer a continuidade dos negócios e investimentos da Companhia em seus empreendimentos próprios e demais parcerias no mercado.

   A transação compreenderá ainda (a) uma operação privada de capitalização da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e (b) a cessão de um bônus de subscrição à Companhia que dará direito à subscrição de novas ações de emissão da Construtora Adolpho Lindenberg S.A (ações bloqueadas em julho de 2022)., após um prazo mínimo de 4 (quatro) anos, mediante pagamento do preço por ação aplicável diretamente à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. Caso exercida tal Opção de Subscrição, a Companhia passará a compartilhar o controle da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador, por meio de um acordo de acionistas a ser celebrado entre os dois. Em agosto de 2022, foi emitido o referido bônus de subscrição de ações da Construtora Adolpho Lindenberg S.A, a Companhia efetuou análise de mensuração deste instrumento financeiro derivativo, não encontrando efeitos relevantes nestas demonstrações financeiras.

Confidential
diretoria@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

Em maio de 2022, foi formalizado um contrato de mútuo entre a Companhia e a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com um limite de empréstimo de R$32.500 a ser efetuado em até 24 meses, com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a, em julho de 2023 houve um aumento no limite do mútuo entre as empresas de mais R$32.500, totalizando um limite de crédito de R$65.000 para o referido mútuo, nas mesmas condições e taxas do contrato original. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo devedor bruto era de R$65.435 (R$16.422 em 31 de dezembro de 2022) deste contrato, registrado no grupo de Partes Relacionadas.

A sociedade controlada em conjunto, denominada "EZCAL" recebeu aportes ou contribuições da Companhia no montante de R$82.956 até 31 de dezembro de 2023 (R$31.696 até 31 de dezembro de 2022). A sociedade controlada em conjunto denominada EzCal Mario Amaral Incorporação Spe Ltda recebeu aportes ou contribuições no montante de R$18.100 até 31 de dezembro de 2023.

Em agosto de 2023, a Companhia aportou contribuições de R$3.600 no capital da sociedade Ez Cal Mario Amaral Incorporação Spe Ltda, controlada em conjunto com a "EZCAL" passando a deter 50% de participação na mencionada sociedade.

e) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BP8) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a + IPCA, com os vencimentos atrelados a construção e entrega dos empreendimentos imobiliários.

16. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2023 R$5.042 e R$5.676 na controladora e consolidado, respectivamente (R$8.292 e R$10.182 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2022).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2023 o total era de R$51.617, sendo R$48.627 cíveis e R$2.990 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2022 R$56.155, sendo R$50.165 cíveis e R$5.990 trabalhistas).

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social era de R$2.888.997, dividido em 220.989.103 ações ordinárias sem valor nominal.

Os gastos com a oferta pública, com distribuição primária realizada em 27 de setembro de 2019 totalizou R$40.754, os quais estão classificados como redutora do patrimônio na rubrica "Custos de transação na emissão de ações" de acordo com o pronunciamento técnico CPC 08 (R1).

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 300.000.000 (trezentas milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei 6.404/76 e alterações. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo é de R$38.297.

gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:54:19 +0000
Confidential

c) Ágio em transações com sócios

Em 2023 a Companhia adquiriu 2,08% de participação na EZ INC Incorporações Comerciais S.A pelo valor de R$29.131, passando a deter 100% de participação nesta controlada. Esta operação gerou ágio em transações com sócios (mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladores) no valor de R$6.413, passando o saldo em 31 de dezembro de 2023 para R$55.827 (R$49.414 em 31 de dezembro de 2022).

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R$253.290 (em 31 de dezembro de 2022 R$241.317).

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra "f" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R$1.607.005 (em 31 de dezembro de 2022 R$1.436.385).

f) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

A destinação dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foi a seguinte:

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro Líquido do exercício	239.467	324.707
Reserva legal - 5%	11.973	16.235
Dividendos propostos - 25% - mínimos obrigatórios	(56.874)	(77.118)
Dividendos intermediários pagos (*)	(37.208)	(69.634)
Dividendos a pagar	(19.666)	(7.484)
Reserva de expansão	170.620	231.354

(*) Dividendos intermediários com base na reserva de lucros estatutária "reserva de expansão" com base nas informações financeiras intermediárias, já distribuídos, imputado e deduzido dos valores de dividendos obrigatórios referentes ao exercício social de 2023 e 2022.

g) Ações em tesouraria

Em 20 de agosto de 2021, foi aprovada pelo Conselho de Administração à aquisição de ações de emissão da Companhia (primeiro programa de recompra), no total de 5.035.897 ações ordinárias, sendo totalmente adquiridas e seu processo encerrado em 22 de outubro de 2021, no montante total de R$115.533.

Em 22 de outubro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração, um novo programa de recompra de ações (segundo programa de recompra) de emissão da Companhia de 5.035.726 ações ordinárias. Foram adquiridas 975.000 ações durante o exercício de 2022, no montante de R$16.215.

As ações adquiridas nos programas de recompra aprovados em 20 de agosto e 22 de outubro de 2021 (primeiro e segundo programa de recompra de ações), foram totalmente canceladas, conforme aprovação em Reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de maio de 2022, num valor total de R$131.748.

gbrenda@machadomeyer.com.br Confidential 2025-01-21 19:34:19 +0000

Em 12 de maio de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o terceiro programa de recompra de ações de emissão da Companhia de 9.472.253 ações ordinárias, sendo adquiridas 2.863.400 ações ordinárias, pelo valor de R$45.181.

18. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

A seguir demonstramos o cálculo do lucro básico e diluído por ação:

	Controladora	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro atribuível aos acionistas controladores	239.467	324.707
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	218.126	219.664
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	1,10	1,48

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

19. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	1.238.376	1.239.286
Receita de locações e de serviços prestados	24.671	22.757
Total da receita operacional bruta	1.263.047	1.262.043
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(153.703)	(112.333)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(26.172)	(28.450)
Total das deduções da receita bruta	(179.875)	(140.783)
Receita líquida	1.083.172	1.121.260

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(711.955)	(722.293)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(15.027)	(5.705)
Manutenção/garantia	-	-	(12.491)	(9.033)
Total	-	-	(739.473)	(737.031)
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(38.163)	(38.377)
Comissão de vendas	-	-	(23.355)	(18.943)
Despesas com “stands” e decorado	-	-	(38.114)	(26.939)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(14.241)	(12.809)
Total	-	-	(113.873)	(97.068)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(29.569)	(27.962)	(44.167)	(42.610)
Despesas com benefícios a empregados	(8.592)	(7.985)	(17.523)	(14.717)

Confidential
gonzeda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas de depreciações e amortizações	(3.657)	(3.629)	(4.519)	(4.468)
Despesas com serviços prestados	(22.940)	(22.164)	(31.716)	(33.177)
Despesas com conservação de imóveis	(446)	(624)	(572)	(743)
Despesas com taxas e emolumentos	(1.674)	(1.628)	(2.445)	(2.859)
Despesas com licenças e softwares	(5.015)	(5.290)	(6.023)	(6.328)
Demais despesas (i)	(6.109)	(5.495)	(14.235)	(9.865)
Total	(78.002)	(74.777)	(121.200)	(114.767)

(i) Nas demais despesas inclui seguros gerais, contas de consumo, materiais administrativos, eventos, presentes corporativos e outros.

21. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 27 de abril de 2023, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração bruta global anual dos administradores da Companhia no montante de R$25.000.

Durante o exercício de 2023, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R$17.362, sendo R$12.570 fixos e R$4.792 variáveis (R$19.284, sendo R$14.143 fixos e R$4.871 variáveis em 2022).

22. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	69.569	70.602	84.176	100.299
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	37.674	66.400
Outras receitas	8.761	4.257	13.653	8.459
Total	78.330	74.859	135.503	175.158
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas (i)	(44.102)	(31.176)	(45.016)	(31.689)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(5.090)	(5.171)
Outras despesas	-	(23)	(529)	(147)
Total	(44.102)	(31.199)	(50.635)	(37.007)

(i) No período findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa financeira foi impactada pelos juros das debêntures captadas em maio de 2022.

gbreda@machadomeyer.com.br Confidential 2025-01-21 19:34:19 +0000

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

23.1. Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e debêntures detalhados na nota explicativa 10 e 11, respectivamente, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas 3 e 4, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

23.2. Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	-	-	(552.153)	(223.389)
Debêntures	(304.018)	(304.137)	(304.018)	(304.137)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	568.715	563.251	762.276	768.677
Caixa líquido (dívida líquida)	264.697	259.114	(93.895)	241.151
Patrimônio líquido	4.645.827	4.469.647	4.705.064	4.538.944
Relação caixa líquido (dívida líquida) e patrimônio líquido	0,06	0,06	-0,02	0,05

Categorias de instrumentos financeiros:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	2.723	8.017	84.186	49.103
Valor justo por meio do resultado:				
Aplicações financeiras	565.992	555.234	678.090	719.574
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	1.200.036	1.083.488
Títulos a receber	-	14.618	103	16.727
Partes relacionadas	76.275	17.731	79.016	16.890
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	2.215	1.996	52.607	54.530
Empréstimos e financiamentos	-	-	552.153	223.389
Debêntures	304.018	304.137	304.018	304.137
Contas a pagar	126	197	36.329	36.082
Terrenos a pagar	-	-	1.624	123.911
Partes relacionadas	2.464	3.549	871	850

23.3. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

gi.veiga@machadomeyer.com.br Confidential 2025-01-21 19:34:19 -0000

23.4. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.

- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.

- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.

- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

- As oportunidades de incorporação podem diminuir.

- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.

- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

23.5. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

23.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

gabriela@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000
Confidential

Em 31 de dezembro de 2023, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando indices e percentuais baseados em estimativas de consultores externos de 10% (CDI), 0,64% (TR), 0,35% (IGPM), 3% (IPCA), 3% (IGP-DI), 10% (SELIC) e 4,40% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos e financiamentos e debêntures:

	Controladora			Consolidado		
Indicadores	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	56.599	42.449	28.300	67.809	50.857	33.904
Contas a Receber (decréscimo do IGP e INCC)	-	-	-	45.738	34.303	22.869
Mútuos com Partes relacionadas (decréscimo do CDI e IPCA)	6.966	4.908	3.272	6.966	4.908	3.272
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (acréscimo TR)	-	-	-	(3.534)	(4.417)	(5.301)
Debentures (acréscimo CDI)	(30.485)	(38.106)	(45.727)	(30.485)	(38.106)	(45.727)

23.7. Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			
	Até 1 ano	De 1 a 4 anos	Total	Saldo contábil
Empréstimos e financiamentos	187.797	410.357	598.154	552.153
Fornecedores	52.607	-	52.607	52.607
Debêntures	46.334	317.339	363.673	304.018

23.8. Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

23.9. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2023 e 2022, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa 23.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

confidential obreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:34:19 +0000

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2023, exceto as opções do bônus de subscrição mencionadas na nota 15.d, a Companhia e suas controladas não possuíam outros instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos. Todos os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia, exceto os bônus mencionados na nota 15.d, que foram classificadas no nível 3, conforme modelo Black-Scholes, mas foram totalmente imateriais para qualquer registro contábil ou divulgação.

24. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2023, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice "all risks", que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

b) Seguro empresarial - cobertura para os "stands" de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.

c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.

d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

25. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de dezembro de 2023, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R$904.173 (R$966.821 em 31 de dezembro de 2022), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia através da sua controlada EZ INC Incorporações Comerciais S.A., possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R$111.343 em 31 de dezembro de 2023 (R$106.597 em 31 de dezembro de 2022), conforme fluxos de recebimentos abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber em 1 ano	7.520	6.643
Aluguéis a receber em 2 anos	7.318	6.436
Aluguéis a receber em 3 anos	7.310	6.257
Aluguéis a receber em 4 anos	7.028	6.257
Aluguéis a receber após 5 anos	82.167	81.004
	111.343	106.597

Confidential
gbretas@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:16 +0000

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta	22.469	40.483	1.240.578	1.221.560	1.263.047	1.262.043
Deduções da receita bruta	(3.208)	(1.160)	(176.667)	(139.623)	(179.875)	(140.783)
Receita líquida	19.261	39.323	1.063.911	1.081.937	1.083.172	1.121.260
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(2.475)	(11.889)	(736.998)	(725.142)	(739.473)	(737.031)
Lucro bruto	16.786	27.434	326.913	356.795	343.699	384.229
Despesas com vendas	(3.660)	(3.551)	(110.213)	(93.517)	(113.873)	(97.068)

Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativos:						
Contas a receber	22.706	39.431	1.177.330	1.044.057	1.200.036	1.083.488
Imóveis a comercializar	1.330.272	1.206.550	1.760.501	1.644.471	3.090.773	2.851.021
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	237.757	125.646	314.396	97.743	552.153	223.389
Adiantamento de clientes	-	-	94.286	131.537	94.286	131.537
Terrenos a pagar	120	62.178	1.504	61.733	1.624	123.911

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da Companhia, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das Demonstrações Financeiras tomadas em seu conjunto, do Relatório da Administração e da Proposta da Administração para destinação do lucro líquido, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, e com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela administração, considerando, ainda, o relatório sem ressalvas dos auditores independentes, Ernst & Young Auditores Independentes S.S., concluíram que os documentos acima, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que será realizada em 26 de abril de 2024.

Ainda, procederam à análise da Proposta da Administração para destinação dos resultados do exercício social de 2023, conforme aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que será realizada em 26 de abril de 2024.

São Paulo, 14 de março de 2024.

Paulo Chede Mattar
Luciana Doria Wilson
Flavio Pedro de M. Nazarian

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

O Comitê de Auditoria da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") tem como objetivo assessorar o Conselho de Administração, e, dentre suas atribuições, compete-lhe a avaliação da prestação das atividades da auditoria independente, avaliar, monitorar e manifestar-se sobre a qualidade e integridade dos relatórios financeiros das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras, bem como acompanhar as atividades da auditoria interna e área de controles internos da Companhia, estando em funcionamento desde o dia 27 de abril de 2022.

É responsabilidade da administração da Companhia a elaboração das demonstrações financeiras e informações financeiras trimestrais em conformidade com a legislação e normativos regulatórios vigentes, assim como, a manutenção dos controles internos para garantir a qualidade e integridade dessas demonstrações.

As avaliações do Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, fundamentaram-se nas informações recebidas da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes em reuniões cujos assuntos discutidos estão registrados nas respectivas atas deste Comitê de Auditoria, assim como em suas próprias análises complementares decorrentes de suas atuações.

O Comitê de Auditoria, em cumprimento às disposições regulamentares e consideradas as suas responsabilidades e limitações inerentes ao escopo e alcance de sua atuação, revisou as informações financeiras e o correspondente relatório dos auditores independentes, elaborados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para o segmento em que a Companhia atua.

Baseado no conjunto de todas essas informações e documentos disponibilizados, o Comitê de Auditoria da Companhia recomenda ao Conselho de Administração a aprovação das referidas demonstrações financeiras.

São Paulo, 13 de março de 2024.

Nelson Sampaio Bastos
Anis Chacur Neto
Antonio Carlos dos Santos Arantes

Confidential
ubreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da **EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.** ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras do período findo em 31 de dezembro 2023; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras, mencionadas no item (i).

São Paulo, 14 de março de 2024.

Silvio Ernesto Zarzur - Diretor Presidente, Comercial e de Incorporação

Flavio Ernesto Zarzur - Diretor Vice-Presidente

Marcelo Ernesto Zarzur - Vice-Presidente

Mauro Alberto - Diretor Administrativo

Roberto Mounir Maalouli - Diretor Jurídico

Silvio H. Iamamura - Diretor de Operações Imobiliárias e Novos Negócios

A. Emilio C. Fugazza - Diretor Financeiro e de RI

Silvio Luiz Gava - Diretor Técnico

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:19 +0000

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.

Referentes ao Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do quarto trimestre de 2022 (4T22) que perfazem o exercício social de 2022. Tendo o último trimestre do ano registrado margens bruta trimestral de 24,8%, líquida de 10,1% e um lucro líquido trimestral de R$ 32 milhões, a Companhia encerra o exercício de 2022 com uma margem bruta anual de 34,3%, líquida de 29% e resultado anual de R$ 325 milhões. A Companhia manteve sua diferenciada performance operacional em um ano marcado pelas incertezas quanto aos possíveis impactos da guerra entre Rússia e Ucrânia no cenário internacional, a retomada de uma considerada normalidade pós-pandêmica, da persistente inflação que perdurou nos insumos da indústria até a metade do exercício, não refletido no INCC, e a taxa de juros que ampliou 4,5 p.p. durante este exercício anual.

Cabe aqui começar endereçando a evidente queda na margem bruta trimestral observada no quarto trimestre que variou 14,5p.p. na comparação com a margem trimestral do 3T22, e a margem líquida, que variou 27,4 p.p.. A redução na margem bruta é primariamente decorrente da opção da administração da Companhia em reconhecer a multa e provisionar integralmente todos os efeitos decorrentes do atraso esperado para além do prazo de carência do projeto EZ Parque da Cidade. Vale ressaltar que ao optar pelo reconhecimento integral no quarto trimestre a Companhia se livra da necessidade de apurar impactos significativos decorrentes deste episódio em seus resultados futuros. Tornando-se, portanto, um efeito pontual limitado ao último trimestre de 2022. A redução da margem líquida tem como um dos seus principais fatores a incidência de um IGP-DI negativo na carteira de clientes financiados.

Cientes do ineditismo no atraso da entrega de um empreendimento na história da Companhia e diante do enorme apreço que a EZTEC, seus clientes, colaboradores e investidores guardam deste projeto, sobre os desafios por trás da execução deste novo ícone que muito em breve a EZTEC, orgulhosamente, entregará a seus clientes e a São Paulo. (EZ Parque da Cidade)

Para além desta particularidade cabe apontar que 3 projetos foram lançados no quarto trimestre sendo eles: (i) Park Avenue, projeto de alto padrão com participação de 50% EZTEC e R$250 milhões de VGV na parte EZ, localizado em Moema, próximo a av. República do Líbano e ao Clube Atlético Monte Libano; (ii) Chanés Street, projeto de alto padrão com unidades convencionais e smart-living, também em Moema, 100% EZTEC e R$170 milhões de VGV e; (iii)PIN Osasco – 2ªfase, projeto de padrão econômico em Osasco com participação de 60% EZTEC e R$43,5 milhões de VGV.

gabriela@machadomeyer.com.br
Confidencial
2023.01.27 19:31:51 +0000

Neste último trimestre também realizamos a entrega dos empreendimentos Haute Ibirapuera, ID Jauaperi, ID Lisboa e Pátrio Ibirapuera, projetos 87% vendidos com VGV %EZTEC de R$385 milhões. Assim, fechamos o exercício de 2022 com oito projetos entregues, todos bem vendidos, somando um VGV %EZTEC de R$768 milhões. Cabe reforçar que, apesar de elevado para os patamares históricos da Companhia, este volume de entrega corresponde a apenas 42% do volume esperado para 2023, reforçando a nossa expectativa de que este novo ano será marcado por um elevado volume de entregas bem vendidas e de forte geração de caixa.

Este novo exercício social que se inicia aponta que alguns dos desafios enfrentados em 2022 ainda devem persistir em nossa indústria, como a pressão nas margens devido a inflação sentida nos custos dos projetos e a dificuldade em repassar este incremento no preço e, enquanto criamos soluções para os desafios conhecidos, novos surgem no horizonte. É o caso do escoamento de estoque que será tido como principal desafio para 2023.

Para isso, atualmente, entendemos que a Companhia deve se atentar ao volume de lançamentos e fazer maior uso de seus diferenciais para conseguir se destacar dos pares neste novo ciclo. A exemplo, lançamos em janeiro de 2023 a campanha Estilo EZTEC que une a força da nossa imobiliária TECVENDAS, da nossa marca e da nossa operação de crédito imobiliário para oferecer uma linha de crédito diferenciada a todo o nosso estoque, seja ele em construção ou pronto, com taxas a partir de 7,99% + IPCA e financiamento até 35 anos.

Contamos com a confiança de nossos investidores em nosso modelo de negócio e na administração da Companhia, que acumula mais de 44 anos de mercado e a experiencia de vários ciclos da indústria, para superar os desafios atuais. Finalmente, aproveitamos para informar aos nossos acionistas que o Conselho de Administração aprovou o pagamento de dividendos sob os lucros trimestrais. O montante total será de R$7,5 milhões, aproximadamente R$ 0,03 (três centavos) por ação a serem pagos no dia 31 de março de 2023.

A ADMINISTRAÇÃO

Câmara de Arbitragem. *Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.*

Relacionamento com os Auditores Independentes. *Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S não prestaram em 2022 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.*

Confidencial
Gmeda@mattosfilho.com.br
2025-01-21 19:34:51 10000

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, 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, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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 individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, 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.

Confidential
ofrda@mattosfilho.com.br
005-01-21 19:34:51 +0000

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade e por suas controladas e investidas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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 individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Confidential
gbredaconnaceyer.com.br
2025-03-27 19:34:51 +0000

- *Reconhecimento de receita e provisão para distratos*

Conforme mencionado na nota explicativa 19, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, do total de R$1.262.043 mil de receita operacional bruta consolidada, o montante de R$1.239.286 mil advém da receita com venda de imóveis, a qual é registrada quando há a transferência do controle do bem ao longo do tempo em que a construção avança (*over time method*). Para as unidades imobiliárias vendidas, cujo empreendimento encontra-se em andamento, a apropriação da receita ao resultado se dá considerando o percentual de execução ou percentual de conclusão de cada empreendimento (*percentage of completion* – PoC), conforme prática contábil da Companhia, descrita na nota explicativa 2.16. Adicionalmente, na ocorrência de rescisões contratuais, denominadas como “distratos”, a receita, além dos respectivos custos e despesas que haviam sido reconhecidos originalmente, são revertidos. Para as unidades imobiliárias vendidas, sobre as quais há risco de inadimplemento, mas não houve de fato o distrato, a Companhia constitui provisão para distratos com base em seu histórico e expectativas. Essas mesmas práticas contábeis são adotadas pelas empresas controladas e controladas em conjunto. Para as vendas de unidades concluídas, o reconhecimento da receita é feito com base na transferência de controle das unidades imobiliárias para os clientes.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação à receita operacional líquida, ao resultado operacional e resultado do exercício, considerando os efeitos decorrentes dos resultados de equivalência patrimonial sobre as empresas controladas em conjunto, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance, das estimativas para a determinação da provisão para distrato, dos potenciais impactos sobre as unidades em estoques tendo em vista as margens apuradas em relação àquelas originalmente previstas, aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, no não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos nas estimativas utilizadas na provisão para distrato, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Confidential document
gbredia@gafisa.com.br
2025-01-16 14:51 PDT

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

No que diz respeito ao reconhecimento da receita da Companhia e das controladas e controlas em conjunto, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado ao reconhecimento da receita, incluindo aqueles relacionados ao cumprimento das performances contratuais, bem como sobre os controles relacionados ao orçamento das obras e custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas para auxiliar na análise e revisão da metodologia, critérios e adequação do custo previsto para a conclusão das obras; (c) testes, em base amostral, na documentação existente, principalmente nos contratos de compra e venda e nos custos incorridos com o objetivo de avaliar a integridade e a exatidão das receitas e custos incorridos; (d) avaliação das estimativas do custo a incorrer, aprovadas pelo departamento de engenharia, e correlação com os valores considerados nos cálculos para a determinação do valor de receita a ser reconhecida; (e) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela diretoria; e (f) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

No que diz respeito à provisão para distratos, nossos procedimentos incluíram, dentre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado à apuração da provisão para distratos e, desreconhecimento da receita e custos, quando aplicável; (b) avaliação dos critérios utilizados na análise de crédito quando da venda do imóvel, incluindo o cumprimento das performances contratuais, e o acompanhamento das avaliações subsequentes, incluindo distratos ocorridos ou previstos; (c) análise das premissas utilizadas pela diretoria para cálculo da provisão de distratos, incluindo a inadimplência, pedidos existentes de cancelamentos de vendas e distratos subsequentes em relação aos valores registrados contabilmente; e (d) envio de cartas de circularização de advogados externos da Companhia e análise das causas relacionados a distratos em relação aos valores de provisão.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.7, 2.16, 5 e 19, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

gbredda@mcdonaldsmexico.com.br
2025-01-21 19:51 EST

- *Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar*

Conforme nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2022, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R$2.851.021 mil, representando 52% do total do ativo consolidado, demonstrados pelo custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. O saldo corresponde a imóveis concluídos, em construção e terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A diretoria avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado e laudos de especialistas externos, ou por meio de estudos de viabilidade dos projetos já lançados ou planejados, dentre outras premissas. Caso o valor realizável seja menor que o custo, respectiva provisão é registrada.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos de identificação de perdas ao valor recuperável desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela diretoria, na determinação das bases comparativas e dos estudos internos de viabilidade.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação, com envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise das premissas utilizadas pela diretoria para o teste do valor realizável líquido dos valores dos imóveis a comercializar; (b) análise da melhor estimativa dos preços de venda dos imóveis a comercializar e dos comparativos de mercado para os terrenos, utilizados pela diretoria, e avaliação da sua razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; (c) para o valor realizável suportado por estudos internos de viabilidade, a revisão das projeções de vendas futuras, incluindo a verificação dos preços considerados e sua comparação com os dados de mercado, bem como a revisão dos custos projetados a incorrer e orçamentos dos projetos. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos especialistas na revisão desses orçamentos, os quais suportam a base de reconhecimento de receita; (d) análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos; e, (e) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas pela diretoria.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor realizável líquido de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável de imóveis a comercializar, adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Confidential
Signed by Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.
2023-03-24 19:34:51 +0000

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas 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 essas demonstrações estão conciliadas 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 NBC TG 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 nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, 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.

Confidential
gbredo@maduradomeyer.com.br
2025-04-11 19:34:51 -0300

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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 individuais e consolidadas, a diretoria 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 diretoria 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 e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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 detecta 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 de uma 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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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.

Confidential - gbmedafonteshadomejl.com.br 2025-01-21 19:34:51 0000

- 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 e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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.

Confidential - gbreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:34:51 -0300

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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S. Ltda.
CRC SP-034519/O

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC-1SP221749/O-0

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora 31/12/2022	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2022	Consolidado 31/12/2021
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	8.017	2.677	49.103	62.045
Aplicações financeiras	4	555.234	512.006	719.574	835.645
Contas a receber	5	-	-	322.498	336.533
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.209.550	923.318
Tributos a compensar	7	-	-	9.348	8.127
Outros créditos		7.352	11.118	27.548	37.403
Total do ativo circulante		570.603	525.801	2.337.621	2.203.071
NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	5	-	-	760.990	737.439
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.641.471	1.551.955
Tributos a compensar	7	33.685	34.431	35.410	34.934
Partes relacionadas	15	17.731	1.288	16.890	384
Titulos a receber		14.618	14.618	16.727	16.727
Outros créditos		125.672	45.908	133.125	40.088
Investimentos	8	4.049.612	3.808.433	538.650	444.381
Imobilizado	2.10	11.108	14.797	50.920	45.342
Intangível	2.10	1.790	1.177	1.790	1.177
Total do ativo não circulante		4.254.216	3.920.652	3.195.973	2.872.427
TOTAL DO ATIVO		4.824.819	4.446.453	5.533.594	5.075.498

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora 31/12/2022	Controladora 31/12/2021	Consolidado 31/12/2022	Consolidado 31/12/2021
CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	58.503	6.214
Debêntures	11	4.965	-	4.965	-
Fornecedores		1.996	803	54.530	49.483
Obrigações trabalhistas		4.192	4.079	9.796	8.643
Obrigações fiscais		13.337	12.630	24.660	26.149
Contas a pagar		197	10.772	36.082	31.949
Provisão para garantia	2.12	-	-	7.544	9.067
Adiantamento de clientes	12	-	-	131.537	170.072
Terrenos a pagar	13	-	-	123.911	50.106
Direitos de uso a pagar		3.054	3.323	3.054	3.323
Dividendos a pagar	17.f	7.484	102.155	7.484	102.155
Partes relacionadas	15	3.549	3.932	850	725
Provisão para perdas com investimentos	8	762	823	-	-
Tributos com recolhimento diferido	14	-	-	12.753	12.254
Total do passivo circulante		39.536	138.517	475.669	470.140
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	164.886	23.145
Debêntures	11	299.172	-	299.172	-
Terrenos a pagar	13	-	-	-	153.522
Direitos de uso a pagar		7.997	10.150	7.997	10.150
Provisão para garantia	2.12	-	-	5.721	3.932
Provisão para riscos e processos judiciais	16	8.292	13.863	10.182	15.930
Tributos com recolhimento diferido	14	175	470	28.634	27.229
Outros débitos com terceiros		-	-	2.389	2.389
Total do passivo não circulante		315.636	24.483	518.981	236.297
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	17.a	2.888.997	2.888.997	2.888.997	2.888.997
(-) Custo com emissão de ações da Companhia	17.a	(40.754)	(40.754)	(40.754)	(40.754)
(-) Ações em Tesouraria	17.g	(45.181)	(115.533)	(45.181)	(115.533)
Reservas de capital	17.b	38.297	38.297	38.297	38.297
Ágio em transações com sócios	17.c	(49.414)	(49.414)	(49.414)	(49.414)
Reservas de lucros	17.d, 17.e, 17.f	1.677.702	1.561.860	1.677.702	1.561.860
Patrimônio líquido dos acionistas controladores		4.469.647	4.283.453	4.469.647	4.283.453
Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas		-	-	69.297	85.608
		4.469.647	4.283.453	4.538.944	4.369.061
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		4.824.819	4.446.453	5.533.594	5.075.498

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 13:34:51 +0000

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita Líquida	19	-	-	1.121.260	957.866
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(737.031)	(516.063)
LUCRO BRUTO		-	-	384.229	441.803
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	20	-	-	(97.068)	(86.179)
Despesas gerais e administrativas	20	(74.777)	(60.569)	(114.767)	(96.917)
Honorários da administração	21	(14.321)	(11.028)	(19.284)	(16.076)
Equivalência patrimonial	8	372.132	482.108	87.020	76.521
Despesas tributárias		(665)	(403)	(9.944)	(6.868)
Provisão com perdas em investimentos	8	(9.439)	(7.832)	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		7.822	(1.396)	9.560	(2.549)
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		280.752	400.880	239.746	309.735
Receitas financeiras	22	74.859	30.592	175.158	187.581
Despesas financeiras	22	(31.199)	(2.013)	(37.007)	(19.092)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		324.412	429.459	377.897	478.224
Imposto de renda e contribuição social correntes	14.b	-	-	(35.511)	(29.093)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	14.b	295	669	(279)	3.006
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		324.707	430.128	342.107	452.137
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES				324.707	430.128
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES				17.400	22.009
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R$	18	1,48	1,90	1,48	1,90

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

gbreda@machadomeyer.com.br Confidential 2025-01-21 19:34:51 +0000

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	324.707	430.128	342.107	452.137
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	324.707	430.128	342.107	452.137
Lucro atribuivel aos acionistas controladores			324.707	430.128
Lucro atribuivel aos acionistas não controladores			17.400	22.009

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Nota explicativa	Capital social	Custos na emissão de ações	Ações em Tesouraria	Reserva de capital	Ágio em Transações de capital	Reservas de lucros: Reserva legal	Reservas de lucros: Reserva de expansão	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		2.888.997	(40.754)	-	38.297	(49.414)	203.575	1.030.312	-	4.071.013	65.013	4.136.026
Plano de recompra de ações	17.g	-	-	(115.533)	-	-	-	-	-	(115.533)	-	(115.533)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.414)	(1.414)
Lucro líquido do exercício	17.f	-	-	-	-	-	-	-	430.128	430.128	22.009	452.137
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	17.f	-	-	-	-	-	21.506	-	(21.506)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(102.155)	(102.155)	-	(102.155)
Reserva de expansão	17.e / 17.f	-	-	-	-	-	-	306.467	(306.467)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		2.888.997	(40.754)	(115.533)	38.297	(49.414)	225.081	1.336.779	-	4.283.453	85.608	4.369.061
Cancelamento de ações	17.g	-	-	131.748	-	-	-	(131.748)	-	-	-	-
Plano de recompra de ações	17.g	-	-	(61.396)	-	-	-	-	-	(61.396)	-	(61.396)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33.711)	(33.711)
Lucro líquido do exercício	17.f	-	-	-	-	-	-	-	324.707	324.707	17.400	342.107
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	17.f	-	-	-	-	-	16.235	-	(16.235)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(7.484)	(7.484)	-	(7.484)
Dividendos intermediarios pagos alocados aos dividendos minimos obrigatórios	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(69.634)	(69.634)	-	(69.634)
Reserva de expansão	17.e / 17.f	-	-	-	-	-	-	231.354	(231.354)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		2.888.997	(40.754)	(45.181)	38.297	(49.414)	241.317	1.436.385	-	4.469.647	69.297	4.538.944

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	324.707	430.128	342.107	452.137
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	4.101	(6.283)
Variação monetária e juros, líquidos	(49.329)	(31.855)	(145.516)	(183.535)
Amortizações de mais valia	1.790	3.344	1.317	1.198
Depreciações e amortizações	3.629	2.777	11.900	3.634
Equivalência patrimonial	(372.132)	(482.108)	(87.020)	(76.521)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	(295)	(669)	35.790	26.087
Provisão para riscos e demandas judiciais	(5.571)	(317)	(5.748)	(344)
Provisão de distratos e de créditos estimados	-	-	(109)	5.269
Baixa de investimentos e imobilizado	-	-	-	2.959
Provisão para perdas com investimentos	9.439	7.832	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	49.752	236.635
Imóveis a comercializar	-	-	(446.111)	(586.054)
Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	(92.199)	(6.463)	(92.199)	-
Outros ativos	8.926	57.029	8.458	2.261
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	(38.535)	73.756
Fornecedores	1.193	(1.374)	5.047	3.139
Outros passivos	(17.133)	10.451	8.810	62.984
Dividendos recebidos de controladas e controladas em conjunto	461.669	410.823	62.421	20.906
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(33.822)	(31.687)
Juros pagos	(23.283)	(1.335)	(30.305)	(2.092)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	251.412	398.262	(349.661)	4.447
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de títulos financeiros	(751.161)	(715.479)	(1.449.225)	(1.600.379)
Resgate de títulos financeiros	781.884	891.346	1.669.034	1.808.389
Mais valia na aquisição de investimentos	-	(3.195)	-	(8.000)
Redução de capital recebida de controladas e controladas em conjunto	178.350	195.576	355	40.571
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido	(498.589)	(641.704)	(71.237)	(38.435)
Aquisição de bens do imobilizado e intangível	(1.170)	(5.440)	(18.091)	(34.563)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(290.686)	(278.896)	130.836	167.583
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	300.000	-	498.800	29.738
Amortização de empréstimos, financiamentos e diretos de uso	(3.926)	(3.548)	(11.029)	(8.546)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	(33.711)	(1.414)
Partes relacionadas	(16.826)	93.913	(16.213)	112
Recompra de ações de emissão própria	(61.396)	(115.533)	(61.396)	(115.533)
Custos com emissão de títulos	(1.448)	-	(1.448)	-
Dividendos pagos	(171.789)	(96.238)	(171.789)	(96.238)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	44.614	(121.406)	203.214	(191.881)
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	5.340	(2.040)	(15.611)	(19.851)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.677	4.717	57.500	77.351
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	8.017	2.677	41.889	57.500
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	5.340	(2.040)	(15.611)	(19.851)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Confidential
gbreton@machadomeyer.com.br
2023-01-21 19:34:51 +0000

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
RECEITAS				
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	1.149.709	981.688
Outras receitas	7.822	1.651	9.560	1.653
Total	7.822	1.651	1.159.269	983.341
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	(737.031)	(516.063)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(42.852)	(29.993)	(156.288)	(139.772)
Outros	-	(3.047)	-	(4.764)
Total	(42.852)	(33.040)	(893.319)	(660.599)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(35.030)	(31.389)	265.950	322.742
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	(5.419)	(6.121)	(13.217)	(4.832)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(40.449)	(37.510)	252.733	317.911
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	372.132	482.108	87.020	76.521
Receitas financeiras	74.859	30.592	175.158	187.581
	446.991	512.700	262.178	264.102
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	406.542	475.190	514.911	582.013
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	406.542	475.190	514.911	582.013
Pessoal:				
Remuneração direta	34.294	28.820	82.265	66.851
Benefícios	7.985	7.148	19.523	16.896
FGTS	1.427	1.174	4.663	3.599
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	6.603	5.550	17.372	13.878
Municipais	327	357	11.974	9.560
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	31.199	2.013	37.007	19.092
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos mínimos obrigatórios	77.118	102.155	77.118	102.155
Lucros retidos no exercício (Reservas legal e de expansão)	247.589	327.973	247.589	327.973
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	17.400	22.009

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Confidential
mbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Contexto operacional

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código "EZTC3", atuando como "holding" das empresas mencionadas na nota explicativa 8.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a Administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

1.2. CORONAVIRUS (COVID-19)

A Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que a COVID-19 é uma emergência de saúde global e passou a tratar a doença como uma pandemia, sendo necessário tomada de decisões significativas de governos e entidades do setor privado.

Em atendimento ao ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, quanto aos impactos advindos da epidemia COVID-19, a Administração da Companhia, tomou os cuidados recomendados nos protocolos de funcionamento de suas atividades, além de todas as outras medidas de acordo com as autoridades de saúde e saneamento.

Em relação a construção dos empreendimentos imobiliários, repasses de financiamento aos clientes e a gestão de recebíveis, estes estão operando em sua normalidade. A Administração da Companhia está monitorando a situação, e entende que não há necessidade de reconhecimento de quaisquer perdas sobre seus ativos financeiros e não financeiros registrados nessas demonstrações financeiras.

As operações da Companhia, até o momento, não tiveram reflexos significativos em decorrência dos eventos de COVID-19, sem impactos significativos nas projeções de fluxo de caixa da Companhia.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 2.16, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração seguiu o OCPC 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Confidential
gbreda@mrchadmeyer.com.br
2025-01-21 15:34:51 +0000

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas nas notas explicativas 10 e 11, Empréstimos, financiamentos e debêntures, na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

Em 16 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direto de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

b) Empresas controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.4. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será mensurada a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes.

Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio líquido.

Confidential
sbreda@mariadomeyer.com.br
CPF 025.01-21 19:34:51 +0000

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera que sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real - R$.

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

Custos orçados: A Companhia monitora a evolução do orçamento de todos seus empreendimentos lançados e em construção, comparando-o com o orçamento realizado no início de sua contabilização e, os custos não incorridos são atualizados pelo INCC ou re-orçados conforme necessidade, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa 2.16.

Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (“impairment test”): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade e valor realizável líquido são: imóveis a comercializar e investimentos.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas, a preço de mercado (método comparativo), e método involutivo (com base no fluxo de caixa de aproximadamente 46 meses para o desenvolvimento do empreendimento, que inclui, dentre outros, tributos, custos de vendas e atualização pelo INCC), para o empreendimento em construção, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução ao valor realizável líquido.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2022, apesar do valor de mercado da ação da Companhia, estar aquém do valor patrimonial, não foram identificadas perdas de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

2.7. Instrumentos financeiros

a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas especificas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

A Companhia mensura os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu "caixa", de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.

Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas, mensuradas com base no valor justo, com seus efeitos reconhecidos no resultado. O caixa restrito é tratado como caixa e equivalentes pois sua realização ocorre logo após o encerramento do exercício.

Aplicações financeiras – referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs), Letras Financeiras (LFs) e fundo não exclusivo de investimentos cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE") e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente (nota explicativa 2.15).

cbreda@mailbr.com.br
confidential
2025-01-21 19:34:51 +0000

A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos, quando a provisão é revertida, a rescisão de venda é reconhecida. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa 2.16.

Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves.

b) "Impairment" de ativos financeiros

A Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por "impairment", para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado.

O valor da perda por "impairment" é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado.

c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os passivos financeiros são mensurados pelo valor justo por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável, eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria de mensuração de ativos e passivos. Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui como instrumentos financeiros derivativos as opções de compra das ações da Companhia Construtora Adolpho Lindenberg S.A, detalhado na nota explicativa 15 f.

Confidential
obrigado@mecharbitrage.com.br
2025-01-21 19:55:51 +0000

2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

2.9. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.10. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo do contrato de locação.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação de seus consultores internos e externos até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. Para os casos em que a perspectiva de perda é possível, estes são divulgados.

2.12. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário considerando o histórico das garantias prestadas para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

2.13. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa 2.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

Confidential
obrieda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

2.14. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na nota explicativa 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), conforme nota explicativa 5. Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2.16. Apuração do resultado de incorporação, venda de imóveis e locação

a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – "POC" de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes".

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

c) Os arrendamentos são normalmente classificados como arrendamentos operacionais. As receitas de aluguéis são apropriadas de acordo com o método de linearização das receitas dos contratos de locação, em conformidade com o CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

2.17. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais.

gbrefacomechadoneyer.com.br
Confidential
2020-01-21 19:24:51 +0000

2.18. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.19. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

2.20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa 17.

2.21. Pronunciamentos novos ou revisados

Abaixo seguem as normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2022 e aplicáveis para a Companhia, que decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, sendo estas sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras:

Pronunciamento	Descrição	Avaliação
CPC 25 – Contrato Oneroso (Custos de cumprimento de contrato)	As alterações especificam que, ao avaliar se um contrato é oneroso ou gerador de perdas, a entidade precisa incluir custos que se relacionam diretamente com um contrato de fornecimento de bens ou serviços, incluindo custos incrementais. Referente ao ciclo de melhorias 2018 – 2020.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia, por não haver contratos onerosos nas operações da Companhia.
Referências à Estrutura conceitual	As alterações adicionam uma exceção ao princípio de reconhecimento do CPC 15 (R1) Combinação de Negócios (equivalente ao IFRS 3 *Business Combinations*) para evitar a emissão de potenciais ganhos ou perdas do 'dia 2' decorrentes de passivos e passivos contingentes que estariam dentro do escopo do CPC 25 – Provisões, passivos e ativos contingentes (equivalente ao IAS 37 *Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets*), se incorridas. Separadamente. As alterações também adicionam um novo parágrafo à IFRS 3 para esclarecer que os ativos contingentes não se qualificam para reconhecimento na data de aquisição. Referente ao ciclo de melhorias 2018 – 2020.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia, pois não houve transação de combinação de negócios no exercício.
IFRS 9 / CPC 48 – Instrumentos Financeiros	A alteração esclarece as taxas que uma entidade inclui ao avaliar se os termos de um passivo financeiro novo ou modificado são substancialmente diferentes dos termos do passivo financeiro original. Essas taxas incluem apenas aquelas pagas ou recebidas entre o mutuário e o credor, incluindo as taxas pagas ou recebidas pelo mutuário ou pelo credor em nome do outro.	Não resultou em impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que não houve alteração nos instrumentos financeiros durante o período, exceto o bônus de subscrição mencionado na nota 15.f.

Confidential gbreda@mmachadomoyer.com.br 2025-03-12 19:51:51 +0000

Essas alterações não tiveram impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Adicionalmente, o IASB (*International Accounting Standards*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	**Descrição**	**Vigência**
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
A serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 – Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

A Companhia entende que não haverá impactos relevantes dessas alterações em suas demonstrações financeira individuais e consolidadas.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	8.017	1.928	41.889	56.751
Aplicações financeiras – Operações compromissadas	-	749	-	749
	8.017	2.677	41.889	57.500
Bancos – Caixa Restrito (i)	-	-	7.214	4.545
	8.017	2.677	49.103	62.045

(i) O caixa restrito é representado por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos bloqueados na data de fechamento do balanço, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao registro dos respectivos contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o valor foi substancialmente liberado em período subsequente.

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuem remuneração de 96,5% do CDI em 31 de dezembro de 2022 (96,5% em 2021).

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações em CDBs	93% a 106% do CDI	43.487	159.693	44.013	165.800
Aplicações em Letras Financeiras	IPCA + 2,30 a.a.	48.291	57.593	48.291	57.593
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (i)	99% a 112% do CDI	463.456	294.720	627.270	612.252
		555.234	512.006	719.574	835.645

Confidential
gbueda@machadomeyer.com.br
205-01-21 19:34:51 +0000

(i) Composto por depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos e outros investimentos.

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Clientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	577.913	579.491
Clientes por incorporação de imóveis – obras em construção (i)	499.021	488.024
Duplicatas a receber – serviços e locação	6.554	6.457
	1.083.488	1.073.972
Circulante	322.498	336.533
Não circulante	760.990	737.439

(i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2022, no montante de R$14.239 (R$10.138 em 31 de dezembro de 2021). A taxa média utilizada durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de 6,2% ao ano (5,06% ao ano em 31 de dezembro de 2021) para as contas a receber das unidades não entregues, sendo consideradas taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
Ano	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	145.358
2024	135.100	128.468
2025	141.566	87.209
2026	88.787	73.027
A partir de 2026	395.537	303.377
	760.990	737.439

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	1.049.824	1.057.445
Vencidos:		
Até 30 dias	13.899	6.494
De 31 a 60 dias	16.043	3.665
De 61 a 90 dias	2.203	2.496
De 91 a 120 dias	1.958	4.121
Acima de 120 dias	13.950	11.311
	48.053	28.087
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	(14.389)	(11.560)
	1.083.488	1.073.972

Em 31 de dezembro de 2022, do total de títulos vencidos, 20% (25% em 2021), referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo que prováveis perdas já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	251.466	241.945
Imóveis em construção	1.359.479	809.017
Terrenos para novas obras	1.128.586	1.305.233
Encargos financeiros	42.199	26.458
Adiantamento para fornecedores	69.291	92.620
	2.851.021	2.475.273
Circulante	1.209.550	923.318
Não circulante	1.641.471	1.551.955

Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2024 em diante foram classificados no ativo não circulante.

7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	33.685	34.431	38.530	37.469
Outros	-	-	5.598	5.592
	33.685	34.431	44.128	43.061
Circulante	-	-	9.348	8.127
Não circulante	33.685	34.431	35.410	34.934

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei 8.383/91, com redação dada pelo artigo 58 da Lei 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Companhia já entrou com pedido de restituição de parte desse valor, devidamente atualizados.

8. INVESTIMENTOS

	Controladora								
	Participação Direta - %				Patrimônio	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
Sociedades controladas	31/12/2022	31/12/2021	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/12/2022	31/12/2021
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	60,00%	45.029	26.447	18.582	(499)	(299)	11.149	10.564
Ana Clara Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	27.732	6.884	20.848	(6)	(6)	20.848	581
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	41.931	1.840	40.091	5.096	5.096	40.091	38.339
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	85,00%	38.573	1.425	37.148	4.051	3.443	31.576	35.758
Austin Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	105.878	33.993	71.885	(2)	(2)	71.885	71.648
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	28.505	2.135	26.370	(4.692)	(4.692)	26.370	21.516
Caldas Novas Incorporadora Ltda	99,99%	99,99%	241.015	20.169	220.846	(7.594)	(7.594)	220.846	136.240
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	17.084	3.084	14.000	1.995	1.995	14.000	29.316
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	97.280	9.392	87.888	(1.606)	(1.606)	87.888	77.040
Catalão Incorporadora Ltda	99,99%	99,99%	15.590	1.726	13.864	(932)	(932)	13.864	10.272
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	30.755	2.433	28.322	(31)	(31)	28.322	17.928
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	50,00%	58.531	14.253	44.278	14.154	7.077	22.139	15.062
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	70,00%	208.746	10.548	198.198	57.032	39.922	138.739	147.396
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	16.818	1.868	14.950	2.072	2.072	14.950	12.498
Ez Cal Participações Ltda. (a) (d)	50,00%	50,00%	59.541	195	59.346	(4.046)	(2.023)	29.673	-
EZ Inc Incorporações Comerciais S.A	97,91%	97,91%	1.048.742	3.601	1.045.141	9.501	9.303	1.023.313	887.997
Fit Casa Incorporadora Ltda	99,99%	99,99%	402.739	253	402.486	58.055	58.055	402.486	408.299

Confidential
sbreda@mariadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 -0000

	Controladora								
	Participação Direta - %				Patrimônio	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
Sociedades controladas	31/12/2022	31/12/2021	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/12/2022	31/12/2021
Georgia Incorporadora Ltda. (a) (c)	80,00%	80,00%	13.018	-	13.018	(80)	(64)	10.415	12.998
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	211.090	43.350	167.740	12.009	12.009	167.740	135.056
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	106.442	15.950	90.492	16.044	16.044	90.492	72.608
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	50,00%	90.838	27.282	63.556	(4.084)	(2.042)	31.778	26.448
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	26.745	2	26.743	(220)	(220)	26.743	1.803
Islândia Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	84.066	25.261	58.805	14.330	14.330	58.805	63.035
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	50,00%	89.354	25.648	63.706	20.867	10.433	31.853	25.777
Jacareí Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	24.108	455	23.653	(2.729)	(2.729)	23.653	16.896
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	57.392	5.478	51.914	12.375	12.375	51.914	39.539
London Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	51.485	6.442	45.043	17.493	17.493	45.043	63.950
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	18.447	1.558	16.889	2.856	2.856	16.889	28.113
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	14.226	3.119	11.107	6.718	6.718	11.107	18.633
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	80,00%	18.328	1.328	17.000	2.321	1.857	13.600	16.470
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	99,99%	20.010	45	19.965	(32)	(32)	19.965	16.817
Nova Prata Inc. Ltda	99,99%	99,99%	43.767	13	43.754	(281)	(281)	43.754	41.552
Osasco Lote 3 Empr. SPE Ltda (a)	50,00%	50,00%	40.086	1.055	39.031	(927)	(464)	19.516	16.020
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	50,00%	112.241	379	111.862	(1.306)	(653)	55.931	46.004
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	76,25%	233.895	46.726	187.169	66.778	50.918	142.716	109.069
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	123.183	63.907	59.276	10.347	10.347	59.276	38.899
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	21.954	2.693	19.261	12.928	12.928	19.261	90.483
Provença Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	17.314	16	17.298	296	296	17.298	613
Puebla Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	12.769	908	11.861	1.450	1.450	11.861	12.131
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	75.728	16.026	59.702	2.600	2.600	59.702	30.857
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	258.695	90.219	168.476	(3.230)	(3.230)	168.476	169.596
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	99,99%	40.702	62	40.640	(70)	(70)	40.640	31.099
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	23.690	661	23.029	3.167	3.167	23.029	37.362
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	15.443	2.876	12.567	1.458	1.458	12.567	11.108
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	170.541	27.794	142.747	32.375	32.375	142.747	110.372
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%	59.464	-	59.464	17.108	17.108	59.464	63.175
Venezia Incorporadora Ltda.	70,44%	70,44%	124.572	12.502	112.070	54.581	38.476	78.942	121.726
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	11.855	710	11.145	(1.463)	(1.463)	11.145	14.570
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	16.089	197	15.892	(15)	(15)	15.892	15.906
Outros Investimentos (f)							8.379	198.363	316.595
Subtotal							**372.132**	**3.978.716**	**3.735.734**
"Mais-valia" (b)								**70.896**	**72.699**
Total de investimentos (e)								**4.049.612**	**3.808.433**

	Consolidado								
	Participação				Patrimônio	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
Sociedades controladas em conjunto	31/12/2022	31/12/2021	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/12/2022	31/12/2021
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	60,00%	45.029	26.447	18.582	(499)	(299)	11.149	10.564
Cabreúva Incorporadora Ltda (a)	60,00%	60,00%	61.695	13.674	48.021	38.941	22.831	28.813	30.348
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	50,00%	56.026	11.748	44.278	14.154	7.077	22.139	15.062
Ez Cal Participações Ltda. (a) (d)	50,00%	50,00%	59.541	195	59.346	(4.046)	(2.023)	29.673	-
Georgia Incorporadora Ltda. (a) (c)	80,00%	80,00%	13.018	-	13.018	(80)	(64)	10.415	-
Harisa Incorporadora ltda (a) (b)	50,00%	50,00%	90.838	27.282	63.556	(4.084)	(2.042)	31.778	26.448
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	50,00%	105.988	7.425	98.563	22.753	11.376	49.281	33.055
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	50,00%	89.354	25.648	63.706	20.867	10.434	31.853	25.777
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda (a)	50,00%	50,00%	40.086	1.055	39.031	(927)	(464)	19.516	16.020
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	50,00%	111.866	4	111.862	(1.306)	(653)	55.931	46.004
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	76,25%	233.895	46.726	187.169	66.778	50.918	142.716	109.069
Outros Investimentos (f)							(10.071)	30.954	56.749
Subtotal							**87.020**	**464.218**	**369.096**
"Mais-valia" (b)								**74.432**	**75.285**
Total de investimentos								**538.650**	**444.381**

Confidential
sheda@machadomeyer.com.br
2022-01-21 19:34:51 -0000

(a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.

(b) Na "mais-valia" foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar, ou contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo. Estes valores estão sendo amortizados, quando aplicável, de acordo com a realização de seu ativo de origem.

(c) Venda em março de 2022 de 20% de participação da sociedade para parceiro em negócios, passando a participação de 99,99% para 80% e passando de controlada para controlada em conjunto. Valor da venda do investimento por R$3.017, a ser recebido a partir de 2023. Valor contabilizado na rubrica de "títulos a receber".

(d) Representam investimentos em sociedade constituída em parceria com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A, conforme detalhado na nota explicativa 15 f.

(e) No saldo de investimentos não inclui a provisão para perda nos investimentos, classificada no passivo circulante, que totalizou em 31 de dezembro de 2022 R$762 (R$823 em 31 de dezembro de 2021).

(f) Outros investimentos permanentes, com valores em 31 de dezembro de 2022 inferiores a R$10.000. A redução nestes investimentos no exercício ocorreu devido as reduções de capital nas sociedades controladas.

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Saldo final 31/12/2021	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de Capital e outras	Saldo final 31/12/2022
Controladora	3.735.734	498.589	372.132	(461.669)	(166.070)	3.978.716
Consolidado	369.096	71.237	87.020	(62.421)	(714)	464.218

	Saldo final 31/12/2020	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução De capital e outras	Saldo final 31/12/2021
Controladora	3.380.208	641.704	482.108	(410.823)	(357.463)	3.735.734
Consolidado	329.718	38.435	76.521	(20.906)	(54.672)	369.096

Composição da "mais-valia":

"Mais-valia" de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	818	1.076	-	-
Phaser Incorporação SPE Ltda. (i) (ii)	291	1.039	291	1.039
Banco de Projetos Granja Viana 1 SPE Ltda. (iv)	-	-	4.768	4.806
Harisa Incorporadora Ltda (i)	10.896	10.896	10.896	10.896
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	168	235	168	235
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda (iii)	3.195	3.195	3.195	3.195
Participações Imo. Mooca S.A (i)	55.114	55.114	55.114	55.114
Puebla Incorporadora Ltda. (ii)	-	241	-	-
Pisa Incorporadora Ltda. (i)	414	903	-	-
	70.896	72.699	74.432	75.285

(i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos), sendo a sua realização efetuada de acordo com a venda dos estoques.

(ii) Mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada no contas a receber e nos estoques.

(iii) Aquisição de 50% das quotas nos investimentos em maio de 2021, por R$8.250, gerando uma mais-valia baseada nos estoques de terrenos da Sociedade controlada em conjunto. Saldo a pagar de R$4.319 em contas a pagar em 31 de dezembro de 2021.

(iv) Aquisição pela controlada Fit Casa Incorporadora Ltda de 60% das quotas nos investimentos em dezembro de 2021, por R$5.568, gerando uma mais-valia baseada nos estoques de terrenos da Sociedade controlada em conjunto. Valor liquidado em fevereiro de 2022.

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

9. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa 2.16, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

Composição de resultado a apropriar:

		Consolidado	
	Empreendimentos em construção	31/12/2022	31/12/2021
(i)	RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
	Empreendimentos em construção		
	(a) Receita de vendas contratadas	2.425.610	2.063.923
	(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.329.597	1.304.670
	Receita de vendas apropriadas	1.343.658	1.308.132
	Distratos - receitas estornadas	(14.061)	(3.462)
	RECEITAS DE VENDAS A APROPRIAR (A - B)	1.096.013	759.253
(ii)	RECEITA DE INDENIZAÇÃO POR DISTRATOS	(1.383)	(415)
(iii)	RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE CONTRATOS NÃO QUALIFICÁVEIS PARA RECONHECIMENTO DE RECEITA	6.091	3.462
(iv)	PROVISÃO PARA DISTRATOS (PASSIVO)	1.383	(183)
	Ajuste em receitas apropriadas	14.062	3.462
	Ajuste em contas a receber de clientes	(11.296)	(3.230)
	Receita indenização por distratos	(1.383)	(415)
(v)	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
	Empreendimentos em construção		
	(a) Custo orçado das unidades	1.588.378	1.167.146
	Custo incorrido líquido das unidades		
	(b) Custo de construção incorridos	(884.113)	(717.398)
	Encargos financeiros apropriados	(8.184)	(1.079)
	(c) Distratos - custos de construção	7.522	2.232
	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A + B + C) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS	711.787	451.980
	Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	55,19%	61,47%
(vi)	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE		
	Empreendimentos em construção		
	(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.148.286	852.738
	Custo incorrido das unidades – líquido		
	(b) Custos de construção incorridos	(477.272)	(378.731)
	Encargos financeiros apropriados	(3.250)	(668)
	Unidades em estoque sem encargos	(480.522)	(379.399)
	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM ENCARGOS FINANCEIROS (A + B)	671.014	474.007

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2022, 43,5% do total do ativo consolidado (46,5% em 2021).

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas demonstrações financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários, com juros médios de 8,5% a.a. (8,3% a.a. em 2021), com vencimento final previsto para até janeiro de 2026, no montante de R$223.389 em 31 de dezembro de 2022, sendo R$58.503 no circulante e R$164.886 no não circulante (R$29.359, sendo R$6.214 no circulante e R$23.145 no não circulante em 31 de dezembro de 2021).

O saldo de empréstimos e financiamentos é representado pelos financiamentos a vencer a partir de janeiro de 2022. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

9bred46e-confidential
2025-01-21 19:34:51 100000
gabriel@machadomeyer.com.br

	Saldo inicial 31/12/2021	Captação	Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	29.359	198.800	(7.103)	(7.021)	9.354	223.389

	Saldo inicial 31/12/2020	Captação	Amortização	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2021
Empréstimos e financiamentos	4.562	29.738	(4.998)	(757)	814	29.359

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes.

Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("Covenants") atrelados com índices financeiros da Companhia. Não houve qualquer quebra ou inadimplemento em cláusulas contratuais destes financiamentos.

11. DEBÊNTURES

Em Reunião do Conselho de administração de 6 de maio de 2022, foi aprovada a 1ª emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476 de 16 de janeiro de 2009:

- Quantidade: 300.000 (trezentas mil), em serie única (1.000,00 Reais cada);
- Conversibilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis em ações de outra sociedade;
- Espécie e Garantias: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- Vencimento: 12 de maio de 2025 (36 meses a contar da data de emissão) – Pagamento do principal no vencimento e pagamento dos juros semestrais;
- Juros remuneratórios das debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de taxa de 1,3% ao ano (variação do CDI + 1,3% a.a);

	Saldo inicial 31/12/2021	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Realização Custos de emissão	Saldo final 31/12/2022
Debêntures (i)	-	300.000	(21.778)	27.363	-	305.585
(-) Custos de emissão (i)	-	(1.862)	-	-	414	(1.448)
		298.138	(21.778)	27.363	414	304.137

(i) O saldo é apresentado líquido dos custos de emissão das debentures de R$1.448 em 31 de dezembro de 2022, e os juros classificados no passivo circulante.

Índices financeiros nas clausulas de "*Covernants*":

		Limite	Resultado
a)	*(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)* / *Patrimônio Líquido*	*<0,80*	(0,08)
b)	*(Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques)* / *(Dívida Liquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar)*	>1,50 ou < 0	16,03

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2022, o montante de R$131.537 (R$170.072 em 31 de dezembro de 2021) nas demonstrações financeiras consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos e recebimentos de clientes em empreendimentos não reconhecidos contabilmente (empreendimentos em momento de clausulas suspensivas, a serem reconhecidos a posteriori).

13. TERRENOS A PAGAR

			Consolidado	
Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	31/12/2022	31/12/2021
Austin Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	IPCA/IBGE	33.993	32.134
Ana Clara Incorporadora Ltda.	Saúde	-	6.880	
Barcelona Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	497	965
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	Paraiso	-	17.818	22.707
Colmar Incorporadora Ltda. (i)	Santo Amaro	CDI	62.178	130.104
Cristalina Incorporadora Ltda	Osasco	IPCA-E	2.228	10.613
Gol Incorporadora Ltda.	Pirituba	IPCA/IBGE	-	2.218
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	IGPM/FGV	-	3.262
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	-	859
Outras			317	766
			123.911	203.628
Circulante			123.911	50.106
Não circulante			-	153.522

(i) Terreno a ser pago em parcelas semestrais e término dos pagamentos previsto para outubro de 2023. Sobre o saldo a pagar, incide a atualização monetária de 85% do CDI. Taxa do ajuste a valor presente aplicada foi de 10,5 a.a.

Em 31 de dezembro de 2022, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações. As parcelas classificadas no não circulante têm vencimentos previstos para a partir de 2024.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

a) Composição dos saldos registrados nos passivos circulantes e não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	514	1.382	984.585	972.164
IRPJ diferido	129	345	13.199	12.810
CSLL diferida	46	125	6.806	6.587
PIS e COFINS diferidos	-	-	21.382	20.086
	175	470	41.387	39.483
Circulante	-	-	12.753	12.254
Não circulante	175	470	28.634	27.229

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2023 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

Confidential
gueda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	324.412	429.459	377.897	478.224
Alíquota - 34%	(110.300)	(146.016)	(128.485)	(162.596)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	126.525	163.917	29.587	26.017
Efeito de outras exclusões	233	650	233	650
Efeito sobre adições	(2.221)	(2.713)	(3.521)	(2.306)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	80.339	127.317
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(13.942)	(15.169)	(13.943)	(15.169)
Total dos impostos	295	669	(35.790)	(26.087)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(35.511)	(29.093)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	295	669	(279)	3.006
Taxa efetiva	-	-	9,5%	5,5%

(*) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

15. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo não circulante (*):				
Analisys Consultoria, Planej. e Partic. S/S	868	868	-	-
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (f)	16.726	-	16.726	-
Outros	137	420	164	384
Total	17.731	1.288	16.890	384
Passivo circulante (*):				
Bergamo Incorporadora Ltda.	1.119	1.557	-	-
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	320	320	-	-
Scipião Incorporadora Ltda.	190	190	-	-
VIP Intermadiação Imob. Ltda.	395	395	-	-
Outros	1.225	1.170	850	725
Total	3.549	3.932	850	725

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros, excluindo transação com a Construtora Adolfo Lindenberg S.A, detalhado na nota 15.f.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

a) Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R$290 em 2022 (R$250 em 2021), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

b) Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo saldo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 era de R$14.618, com o seu saldo a receber registrado em “Títulos a receber”. Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros.

c) Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R$22.097 em 31 de dezembro de 2022 (R$34.319 em 31 de dezembro de 2021), registrada em “Outros créditos” na controladora.

Confidential obreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 10:34:51 +0000

d) Venda de unidades imobiliárias residenciais em 2019 no valor de R$3.010 a acionistas controladores, em condições e preço de mercado que seriam praticados com terceiros. Durante o exercício de 2022 os saldos a receber foram quitados (R$14 em 31 de dezembro de 2021).

e) Venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia em 2019 pelo valor de R$4.932, e venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia em 2020 pelo valor de R$1.157, ambos em condições e preço semelhantes praticados no mercado. O saldo devedor a receber (clientes) em 31 de dezembro de 2022 era de R$489 (R$4.434 em 31 de dezembro de 2021).

f) Em 23 de fevereiro de 2022 a Companhia celebrou um "Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças", com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade.

Serão desenvolvidos empreendimentos com um Valor Geral de Vendas estimado de R$1.750.000, no padrão e com o uso das marcas e gestão pertencentes à Construtora Adolpho Lindenberg S.A., sem comprometer a continuidade dos negócios e investimentos da Companhia em seus empreendimentos próprios e demais parcerias no mercado.

A Transação compreenderá ainda (a) uma operação privada de capitalização da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e (b) a cessão de um bônus de subscrição à Companhia que dará direito à subscrição de novas ações de emissão da Construtora Adolpho Lindenberg S.A (ações bloqueadas em julho de 2022)., após um prazo mínimo de 4 (quatro) anos, mediante pagamento do preço por ação aplicável diretamente à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. Caso exercida tal Opção de Subscrição, a Companhia passará a compartilhar o controle da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador, por meio de um acordo de acionistas a ser celebrado entre os dois. Em agosto de 2022, foi emitido o referido bônus de subscrição de ações da Construtora Adolpho Lindenberg S.A, a Companhia através de seus consultores externos efetuou análise de mensuração deste instrumento financeiro derivativo, não encontrando efeitos relevantes nestas demonstrações financeiras.

Em maio de 2022, foi formalizado um contrato de Mútuo entre a Companhia e a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com um limite de empréstimo de R$32.500 a ser efetuado em até 24 meses, com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo devedor era de R$16.422 deste contrato, registrado no grupo de Partes Relacionadas.

A sociedade controlada em conjunto, denominada "EZCAL" recebeu aportes ou contribuições da Companhia no montante de R$31.696 até 31 de dezembro de 2022.

16. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2022 R$8.292 e R$10.182 na controladora e consolidado, respectivamente (R$13.863 e R$15.930 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2021).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2022 o total era de R$56.155, sendo R$50.165 cíveis e R$5.990 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2021 R$40.297, sendo R$33.687 cíveis e R$6.610 trabalhistas).

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social era de R$2.888.997, dividido em 220.989.103 ações ordinárias sem valor nominal (em 31 de dezembro de 2021 eram 227.000.000 ações ordinárias sem valor nominal).

Os gastos com a oferta pública, com distribuição primária realizada em 27 de setembro de 2019 totalizou R$40.754, os quais estão classificados como redutora do patrimônio na rubrica "Custos de transação na emissão de ações" de acordo com o pronunciamento técnico CPC 08 (R1).

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 300.000.000 (trezentas milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei 6.404/76 e alterações. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo é de R$38.297.

c) Ágio em transações com sócios

Refere-se ao valor da mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladores, no montante de R$49.414.

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R$241.317 (em 31 de dezembro de 2021 era de R$225.081).

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra "f" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R$1.436.385 (em 31 de dezembro de 2021 é de R$1.336.779).

f) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2022, foi aprovada a distribuição de dividendo mínimo obrigatório de R$102.155 relativos ao resultado do exercício de 2021. Estes dividendos foram pagos em 31 de março de 2022.

A destinação dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foi a seguinte:

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	324.707	430.128
Reserva legal - 5%	(16.235)	(21.506)
	308.472	408.622
Dividendos propostos - 25% - mínimos obrigatórios	(77.118)	(102.155)
Dividendos intermediários pagos (*)	69.634	-
Dividendos a pagar	7.484	-
Reserva de expansão	(231.354)	(306.467)
	-	-

(*) Dividendos intermediários pagos durante o exercício de 2022, conforme deliberações do Conselho de Administração.

Confidential obreda@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:51:07 +0000

g) Ações em tesouraria

Em 20 de agosto de 2021, foi aprovada pelo Conselho de Administração à aquisição de ações de emissão da Companhia (primeiro programa de recompra), no total de 5.035.897 ações ordinárias, sendo totalmente adquiridas e seu processo encerrado em 22 de outubro de 2021, no montante total de R$115.533.

Em 22 de outubro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração, um novo programa de recompra de ações (segundo programa de recompra) de emissão da Companhia de 5.035.726 ações ordinárias. Foram adquiridas 975.000 ações durante o exercício de 2022, no montante de R$16.215.

As ações adquiridas nos programas de recompra aprovados em 20 de agosto e 22 de outubro de 2021 (primeiro e segundo programa de recompra de ações), foram totalmente canceladas, conforme aprovação em Reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de maio de 2022, num valor total de R$131.748.

Em 12 de maio de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o terceiro programa de recompra de ações de emissão da Companhia de 9.472.253 ações ordinárias, sendo adquiridas até 30 de setembro de 2022, 2.863.400 ações ordinárias, pelo valor de R$45.181.

18. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

A seguir demonstramos o cálculo do lucro básico e diluído por ação:

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro atribuível aos acionistas controladores	324.707	430.128
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares) (i)	219.664	225.805
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	1,48	1,90

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

(i) Com efeito das ações recompradas na média ponderada das ações em circulação.

19. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	1.239.286	1.022.713
Receita de locações e de serviços prestados	22.757	19.988
Total da receita operacional bruta	1.262.043	1.042.701
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(112.333)	(61.014)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(28.450)	(23.821)
Total das deduções da receita bruta	(140.783)	(84.835)
Receita líquida	1.121.260	957.866

Confidential
sheila@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(722.293)	(505.325)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(5.705)	(6.135)
Manutenção/garantia	-	-	(9.033)	(4.603)
Total	-	-	(737.031)	(516.063)
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(38.377)	(30.907)
Comissão de vendas	-	-	(18.943)	(21.725)
Despesas com “stands” e decorado	-	-	(26.939)	(21.848)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(12.809)	(11.699)
Total	-	-	(97.068)	(86.179)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(27.962)	(24.470)	(42.610)	(36.802)
Despesas com benefícios a empregados	(7.985)	(7.148)	(14.717)	(13.211)
Despesas de depreciações e amortizações	(3.629)	(2.777)	(4.468)	(3.649)
Despesas com serviços prestados	(22.164)	(15.575)	(33.177)	(26.639)
Despesas com conservação de imóveis	(624)	(624)	(743)	(728)
Despesas com taxas e emolumentos	(1.628)	(1.728)	(2.859)	(3.167)
Despesas com licenças e softwares	(5.290)	(3.255)	(6.328)	(3.922)
Demais despesas	(5.495)	(4.992)	(9.865)	(8.799)
Total	(74.777)	(60.569)	(114.767)	(96.917)

21. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 28 de abril de 2022, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração bruta global anual dos administradores da Companhia no montante de R$20.000.

Durante o exercício de 2022, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R$19.284, sendo R$14.413 fixos e R$4.871 variáveis (R$16.076, sendo R$11.568 fixos e R$4.508 variáveis em 2021).

22. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	70.602	27.886	100.299	42.848
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	66.400	139.405
Outras receitas	4.257	2.706	8.459	5.328
Total	74.859	30.592	175.158	187.581
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas (i)	(31.176)	(1.961)	(31.689)	(2.199)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(5.171)	(16.687)
Outras despesas	(23)	(52)	(147)	(206)
Total	(31.199)	(2.013)	(37.007)	(19.092)

(i) No exercício de 2022 a despesa financeira foi impactada pelos juros das debêntures.

Confidential
obreda@madonnevi.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

23.1. Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e debêntures detalhados na nota explicativa 10 e 11, respectivamente, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas 3 e 4, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

23.2. Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos	-	-	(223.389)	(29.359)
Debêntures	(304.137)	-	(304.137)	-
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	563.251	514.683	768.677	897.690
Caixa líquido	259.114	514.683	241.151	868.331
Patrimônio líquido	4.469.647	4.283.453	4.538.944	4.369.061
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,06	0,12	0,05	0,20

23.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	8.017	2.677	49.103	62.045
Valor justo por meio do resultado:				
Aplicações financeiras	555.234	512.006	719.574	835.645
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	1.083.488	1.073.972
Títulos a receber	14.618	14.618	16.727	16.727
Partes relacionadas	17.731	1.288	16.890	384
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.996	803	54.530	49.483
Empréstimos e financiamentos	-	-	223.389	29.359
Debêntures	304.137	-	304.137	-
Contas a pagar	197	10.772	36.082	31.949
Terrenos a pagar	-	-	123.911	203.628
Partes relacionadas	3.549	3.932	850	725

Confidential - areia@machadomeyer.com.br - 2025-01-21 19:34:51 +0000

23.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

23.5. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.

- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.

- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.

- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

- As oportunidades de incorporação podem diminuir.

- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.

- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

23.6. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

23.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 13,75% (CDI), 2,34% (TR), 4,10% (IGPM), 6,30% (IPCA), 4,00% (IGP-DI), 13,75% (SELIC) e 5,30% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

	Controladora			Consolidado		
Indicadores	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	76.345	57.259	38.172	98.941	74.206	49.471
Contas a receber	-	-	-	49.692	37.269	24.846
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (acréscimo TR)	-	-	-	5.227	6.534	7.841
Terrenos a pagar	-	-	-	9.551	11.939	14.327
Debentures (acréscimo CDI)	41.819	52.274	62.728	41.819	52.274	62.728

23.8. Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			
	Até 1 ano	De 1 a 4 anos	Total	Saldo contábil
Empréstimos e financiamentos	74.156	175.629	249.785	223.389
Fornecedores	54.530	-	54.530	54.530
Terrenos a pagar	133.462		133.462	123.911
Debentures	47.797	370.352	418.149	304.137

23.9. Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

23.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2022 e 2021, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa 22.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

Confidential
spreda@mrohadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2022, exceto as opções do bônus de subscrição mencionadas na nota 15.f, a Companhia e suas controladas não possuíam outros instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos. Todos os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia, exceto os bônus mencionados na nota 15.f, que foram classificadas no nível 3, conforme modelo Black-Scholes, mas foram totalmente imateriais para qualquer registro contábil ou divulgação.

24. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2022, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice "all risks", que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

b) Seguro empresarial - cobertura para os "stands" de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.

c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.

d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

25. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de dezembro de 2022, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R$966.821 (R$770.894 em 31 de dezembro de 2021), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia através da sua controlada EZ INC Incorporações Comerciais S.A., possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R$106.597 em 31 de dezembro 2022 (R$124.912 em 31 de dezembro de 2021), conforme fluxos de recebimentos abaixo:

	31/12/2022	31/12/2021
Aluguéis a receber em 1 ano	6.643	9.641
Aluguéis a receber em 2 anos	6.436	9.171
Aluguéis a receber em 3 anos	6.257	8.958
Aluguéis a receber em 4 anos	6.257	8.958
Aluguéis a receber após 5 anos	81.004	88.184
	106.597	**124.912**

gbrena@machadomeyer.com.br 2025-01-21 19:34:51 +0000 Confidential

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta	40.483	36.069	1.221.560	1.006.632	1.262.043	1.042.701
Deduções da receita bruta	(1.160)	(2.987)	(139.623)	(81.848)	(140.783)	(84.835)
Receita líquida	39.323	33.082	1.081.937	924.784	1.121.260	957.866
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(11.889)	(8.324)	(725.142)	(507.739)	(737.031)	(516.063)
Lucro bruto	27.434	24.758	356.795	417.045	384.229	441.803
Despesas com vendas	(3.551)	(5.928)	(93.517)	(80.251)	(97.068)	(86.179)

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativos:						
Contas a receber	39.431	45.479	1.044.057	1.028.493	1.083.488	1.073.972
Imóveis a comercializar	1.206.550	975.712	1.644.471	1.499.561	2.851.021	2.475.273
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	125.646	6.583	97.743	22.776	223.389	29.359
Adiantamento de clientes	-	-	131.537	170.072	131.537	170.072
Terrenos a pagar	62.178	130.224	61.733	73.404	123.911	203.628

27. EVENTO SUBSEQUENTE

Em atendimento ao ofício-circular nº 1/2023/CVM/SNC/SEP de 13/02/2023 a Companhia informa que não possui processos tributários que pudessem representar impactos em suas demonstrações financeiras decorrentes de decisão do STF sobre coisa julgada em matéria tributária ocorrida em 08/02/2023.

gbreda@machadomeyer.com.br
Confidential
2025-01-21 19:34:31 +0000

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da Companhia, abaixo assinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das Demonstrações Financeiras tomadas em seu conjunto, do Relatório da Administração e da Proposta da Administração para destinação do lucro líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, e com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela administração, considerando, ainda, o relatório sem ressalvas dos auditores independentes, Ernst & Young Auditores Independentes S.S., concluíram que os documentos acima, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que será realizada em 27 de abril de 2023.

Ainda, procederam à análise da Proposta da Administração para destinação dos resultados do exercício social de 2022, conforme aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que será realizada em 27 de abril de 2023.

São Paulo, 16 de março 2023

Membros do Conselho Fiscal:

_____ _____

Paulo Chede Mattar **Flavio Pedro de M. Nazarian**

_____

Luciana Doria Wilson

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:01 +0000

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

O Comitê de Auditoria da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia") tem como objetivo assessorar o Conselho de Administração, e, dentre suas atribuições, compete-lhe a avaliação da prestação das atividades da auditoria independente, avaliar, monitorar e manifestar-se sobre a qualidade e integridade dos relatórios financeiros das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras, bem como acompanhar as atividades da auditoria interna e área de controles internos da Companhia, estando em funcionamento desde o dia 27 de abril de 2022.

É responsabilidade da administração da Companhia a elaboração das demonstrações financeiras e informações financeiras trimestrais em conformidade com a legislação e normativos regulatórios vigentes, assim como, a manutenção dos controles internos para garantir a qualidade e integridade dessas demonstrações.

As avaliações do Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, fundamentaram-se nas informações recebidas da administração da Companhia e do Relatório elaborado por Ernst & Young Auditores Independentes S/S, na qualidade de auditores independentes da Companhia ("Relatório dos Auditores Independentes" e "Auditores Independentes", respectivamente) em reuniões cujos assuntos discutidos estão registrados nas respectivas atas deste Comitê de Auditoria, assim como em suas próprias análises complementares decorrentes de suas atuações.

O Comitê de Auditoria, em cumprimento às disposições regulamentares e consideradas as suas responsabilidades e limitações inerentes ao escopo e alcance de sua atuação, revisou as informações financeiras e o correspondente Relatório dos Auditores Independentes, elaborados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária do Brasil, registradas na CVM, considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, opinam, por unanimidade, que os mesmos refletem, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia.

Confidential
obreda@mayerbaldomeyer.com.br
2025-01-21 16:34:51 +0000

Baseado no conjunto de todas essas informações e documentos disponibilizados, o Comitê de Auditoria da Companhia recomenda ao Conselho de Administração a aprovação de referidas demonstrações financeiras.

São Paulo, 16 de março de 2023.

_____
Nelson Sampaio Bastos

_____ _____
Anis Chacur Neto Antonio Carlos dos Santos Arantes

Confidential
gbreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da **EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.** ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro 2022; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras, mencionadas no item (i).

São Paulo, 16 de março de 2023.

_____	_____
Marcelo Ernesto Zarzur Diretor Presidente e Diretor Técnico	**Flavio Ernesto Zarzur** Diretor Vice-Presidente
_____	_____
Silvio Ernesto Zarzur Diretor Vice-Presidente, Incorp. e de Novos Negócios	**Marcos Ernesto Zarzur** Diretor Comercial
_____	_____
Mauro Alberto Diretor Administrativo	**A. Emilio C. Fugazza** Diretor Financeiro e de RI
_____	_____
Silvio H. Iamamura Diretor de Operações Imobiliárias	**Roberto Mounir Maalouli** Diretor Juridico

Confidential
gloreda@machadomeyer.com.br
2025-01-21 19:34:51 +0000

ANEXO VII REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 0E6827B1-0243-444B-BDA2-A23BB3B6E615

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ n° 08.312.229/0001-73
NIRE 35.300.334.345
Companhia Aberta

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 21 DE JANEIRO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Em 21 de janeiro de 2025, às 10:00 horas, na sede social da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. PRESENÇA E CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 16, §4° do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração.

3. MESA: Presidente – Flávio Ernesto Zarzur; Secretário – Antonio Emilio Clemente Fugazza.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(i)** a realização, pela Companhia, de sua 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), conforme o disposto no artigo 59, parágrafo 1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), as quais serão objeto de colocação privada perante a **VERT Companhia Securitizadora**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 25.005.683/0001-09 ("Securitizadora"), nos termos a serem previstos no "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora ("Escritura de Emissão"), e servirão como lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão, em 2 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI"), nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), a ser disciplinada nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 148ª (Centésima Quadragésima Oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI"), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 60 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente); **(ii)** a autorização e delegação de poderes à Diretoria da Companhia para, direta ou indiretamente, por meio de procuradores, tomar todas as

Docusign Envelope ID: 0E6827B1-0243-444B-BDA2-A23BB3B6E615

providências e praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando a **(a)** celebração da Escritura de Emissão e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em 2 (Duas) Séries, da 148ª (Centésima Quadragésima Oitava) Emissão da Vert Companhia Securitizadora, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora e o Coordenador Líder (conforme definido abaixo) ("Contrato de Distribuição") e de seus respectivos e eventuais aditamentos; **(b)** a contratação dos prestadores de serviços necessários à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, na qualidade de instituições intermediárias da Oferta, que atuará como instituição intermediária Líder da Oferta ("Coordenadores Líder"), os assessores legais, dentre outros ("Prestadores de Serviços da Oferta"); **(c)** discussão, negociação, definição dos termos e condições da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição, e seus respectivos e eventuais aditamentos, ou ainda dos demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta; e **(d)** celebração de quaisquer outros instrumentos, contratos e documentos relacionados à Emissão e/ou à Oferta, tais como declarações, requerimentos, termos, dentre outros, observado o disposto nas deliberações desta Reunião; e **(iii)** ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela Diretoria e/ou pelos procuradores da Companhia para implementação das matérias acima a serem deliberadas nesta data.

5. DELIBERAÇÕES: Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

5.1. Aprovar a realização, pela Companhia, da Emissão, com as seguintes principais características e condições, a serem detalhadas e reguladas na Escritura de Emissão:

(a) Número da Emissão: A Emissão objeto da Escritura de Emissão constitui a 3ª (terceira) emissão de debêntures da Companhia;

(b) Número de Séries e Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Debêntures, em 2 (duas) séries. A quantidade de Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") ou como Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série") e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do *Procedimento de Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão), observado **(i)** que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes; e **(ii)** que a Quantidade poderá ser diminuída em até 75.000 (setenta e cinco mil) Debêntures, mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional. A fixação da quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, conforme aplicável, será objeto de aditamento à Escritura de Emissão, observado o disposto na Escritura de Emissão. De acordo com

Docusign Envelope ID: 0E6827B1-0243-444B-BDA2-A23BB3B6E615

o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Debêntures emitidas em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a Quantidade, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries emitidas deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes");

(c) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, observado o Sistema de Vasos Comunicantes;

(d) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

(e) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos captados pela Companhia por meio da Emissão serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo I da Escritura de Emissão ("Empreendimentos Destinação" e "Destinação de Recursos", respectivamente);

(f) Colocação e Procedimento de Distribuição: As Debêntures serão objeto de colocação privada;

(g) Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos, a data de emissão das Debêntures será o dia 12 de fevereiro de 2025 ("Data de Emissão");

(h) Conversibilidade e Permutabilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis por ações de outra sociedade;

(i) Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) ("Data de Início da Rentabilidade");

(j) Espécie e Garantia: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;

(k) Forma e Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados;

(l) Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de vencimento de 4 (quatro) anos contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 12 de fevereiro de 2029 ("Data de Vencimento"), ressalvados os casos de vencimento antecipado das Debêntures em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento (conforme definido

DS DS

Docusign Envelope ID: 0E6827B1-0243-444B-BDA2-A23BB3B6E615

na Escritura de Emissão), de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) e de realização de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão), com o cancelamento da totalidade das Debêntures;

(m) Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;

(n) Juros Remuneratórios das Debêntures: As Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (acessível, na presente data, por meio do link http://www.b3.com.br) ("Taxa DI" e "Remuneração", respectivamente). A Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a Primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, exclusive. O cálculo da Remuneração obedecerá à fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão;

(o) Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário: O saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado em sua totalidade, em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e da realização de Oferta de Resgate Antecipado;

(p) Periodicidade de Pagamento da Remuneração:

(p.1) A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga semestralmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre no dia 12 (doze) dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 12 de agosto de 2025 e o último na Data de Vencimento, conforme estabelecido na tabela abaixo, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um Evento de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures da Primeira Série ("Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série");

(p.2.) A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga em uma única parcela na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido na Escritura de Emissão), de Resgate Antecipado Facultativo Total e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures da Segunda Série ("Datas

DS DS

Docusign Envelope ID: 0E6827B1-0243-444B-BDA2-A23BB3B6E615

de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, as "Datas de Pagamento da Remuneração").

(q) Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia por terceiros agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na conta corrente nº 6785-7, de titularidade da Securitizadora, mantido junto à agência nº 3396 do Banco do Bradesco S.A. (237) ("Conta Centralizadora");

(r) Prorrogação dos Prazos: Caso uma determinada data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão por quaisquer das partes da Escritura de Emissão, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento coincida com feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, sábado ou domingo;

(s) Encargos Moratórios: Sem prejuízo dos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, caso a Companhia deixe de efetuar quaisquer pagamentos de quaisquer quantias devidas à Securitizadora nas datas em que são devidos, tais pagamentos devidos e não pagos continuarão sujeitos à eventual remuneração incidente sobre os mesmos e ficarão sujeitos, ainda, a: **(i)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros de mora não compensatórios calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido e não pago. Os encargos moratórios ora estabelecidos incidirão sobre o montante devido e não pago desde o efetivo descumprimento da obrigação respectiva até a data do seu efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios");

(t) Decadência dos Direitos aos Acréscimos: O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias devidas pela Companhia, nas datas previstas na Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Companhia ou pela Securitizadora com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, nos termos da legislação vigente e da Escritura de Emissão, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer remuneração adicional e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, conforme o caso;

(u) Preço de Subscrição e Forma de Integralização: As Debêntures serão integralmente subscritas pela Securitizadora, por meio da inscrição da titularidade no respectivo Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia. As Debêntures

DS DS

Docusign Envelope ID: 0E6827B1-0243-444B-BDA2-A23BB3B6E615

passarão a integrar o patrimônio da Securitizadora a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, com recursos decorrentes da integralização dos CRI ("Data de Integralização"). As Debêntures eventualmente integralizadas em data posterior à Primeira Data Integralização serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). No ato de subscrição das Debêntures, haverá possibilidade de subscrição com ágio ou deságio, observado, contudo (a) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures de uma mesma série, e (b) que, neste caso, a Companhia receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário;

(v) Repactuação Programada: As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada;

(w) Classificação de Risco: Não será contratada agência de risco para atribuição de *rating* à Companhia nem às Debêntures;

(x) Aquisição Facultativa: A Emissão não será objeto de aquisição facultativa;

(y) Resgate Antecipado Facultativo Total: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 12 de fevereiro de 2027, inclusive, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento das Debêntures resgatadas ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures da mesma série. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, à Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo, **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e **(iii)** de um prêmio (flat) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente (conforme definido na Escritura de Emissão), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo");

Docusign Envelope ID: 0E6827B1-0243-444B-BDA2-A23BB3B6E615

(z) **Oferta de Resgate Antecipado**: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a contar da Data de Emissão, oferta de resgate antecipado total das Debêntures, de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, a critério da Companhia) com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI ("Oferta de Resgate Antecipado"). Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado da respectiva série, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculados *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e de eventual prêmio de resgate antecipado, se aplicável, que não poderá ser negativo;

(aa) **Amortização Extraordinária Facultativa**: A Companhia poderá, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 12 de fevereiro de 2027, inclusive, a seu exclusivo critério, independentemente da anuência da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão), realizar a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta, a critério da Companhia), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) da respectiva série de cada Debênture, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures, se houver, e **(iii)** de um prêmio (flat) de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando o Prazo Remanescente (conforme definido abaixo), incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa");

(bb) **Vencimento Antecipado**: Sujeito ao disposto na Escritura de Emissão, os titulares das Debêntures deverão, em caso de hipótese de vencimento antecipado automático, ou poderão, por meio de Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, e respeitados os prazos de cura, quando aplicáveis, declarar ou considerar, respectivamente, antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) de cada Debênture, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data

DS DS

Docusign Envelope ID: 0E6827B1-0243-444B-BDA2-A23BB3B6E615

de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e dos Encargos Moratórios, se houver, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, nos termos da Escritura de Emissão, na ocorrência dos Eventos de Inadimplemento, previstos na versão final da Escritura de Emissão, sendo certo que tais Eventos Inadimplemento, prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais eventos foram negociados e definidos pela Diretoria da Companhia na Escritura de Emissão, bem como se tais eventos são eventos de vencimento automático ou não automático;

(cc) Vinculação aos CRI: As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora e comporão o lastro dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão). Os Créditos Imobiliários (conforme definido na Escritura de Emissão) serão vinculados aos CRI objeto da 148ª (centésima quadragésima oitava) emissão da Securitizadora, a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor; e

(dd) Demais Condições: Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão e/ou às Debêntures serão aquelas a serem especificadas na Escritura de Emissão. Todos os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neta ata, terão o mesmo significado a eles atribuído na Escritura de Emissão, a menos que de outra forma definido nesta ata.

5.2. Aprovar a autorização e delegação de poderes à Diretoria da Companhia para, direta ou indiretamente, por meio de procuradores, tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Oferta, incluindo mas não se limitando a

(a) celebração da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição e de seus respectivos e eventuais aditamentos;

(b) contratação dos Prestadores de Serviços da Oferta;

(c) discussão, negociação, definição dos termos e condições da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição, e seus respectivos e eventuais aditamentos, ou ainda dos demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão e da Oferta; e

(d) celebração de quaisquer outros instrumentos, contratos e documentos relacionados à Emissão e/ou à Oferta, tais como declarações, requerimentos, termos, dentre outros, observado o disposto nas deliberações desta Reunião; e

5.3. ratificar todos e quaisquer atos já praticados pela Diretoria e/ou pelos procuradores da Companhia para implementação das matérias deliberadas nesta Reunião.

DS DS

Docusign Envelope ID: 0E6827B1-0243-444B-BDA2-A23BB3B6E615

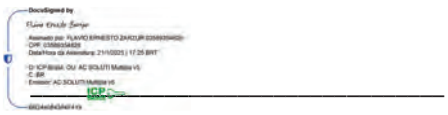
6. ENCERRAMENTO: Não havendo mais nada a ser tratado, a reunião foi encerrada, a ata lida, achada em ordem, aprovada e assinada por todos os presentes.

ASSINATURAS: Mesa: Flávio Ernesto Zarzur – Presidente; Antonio Emilio Clemente Fugazza – Secretário. Conselheiros: Samir Zakkhour El Tayar, Flavio Ernesto Zarzur, Silvio Ernesto Zarzur, Marcos Ernesto Zarzur, Nelson de Sampaio Bastos, Anis Chacur Neto e Juliana Salvador Ferreira de Melo.

Certifico que a presente é cópia fiel do original lavrado no livro próprio.

São Paulo, 21 de janeiro de 2025.

Mesa:



Flávio Ernesto Zarzur
Presidente



Antonio Emilio Clemente Fugazza
Secretário

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0E6827B1-0243-444B-BDA2-A23BB3B6E615
Status: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: CRI Ez Tec - RCA [Devedora] - (MF 21.01.2025) [v. assinatura].pdf
Envelope fonte:
Documentar páginas: 9
Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5
Rubrica: 18
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Nathália da Silva Manhabusque
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447
SP, São Paulo 01403-001
nathalia.manhabusque@mattosfilho.com.br
Endereço IP: 163.116.224.120

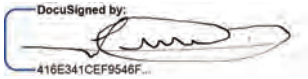
Rastreamento de registros

Status: Original
21/1/2025 | 15:59

Portador: Nathália da Silva Manhabusque
nathalia.manhabusque@mattosfilho.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Pedro Tadeu Teixeira Lourenço pedro.lourenco@eztec.com.br EZTEC Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 21/1/2025 | 14:23 ID: fbe1ac45-6725-4aa5-bb67-83149b3fb7cc	 Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada Usando endereço IP: 168.121.3.126	Enviado: 21/1/2025 | 16:05 Visualizado: 21/1/2025 | 16:19 Assinado: 21/1/2025 | 16:19
Vivian Zanini vivian.zanini@eztec.com.br EZTEC Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 6/6/2024 | 15:26 ID: 0b22c66d-d90b-49d1-894c-6fd272d58604	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 168.121.3.62	Enviado: 21/1/2025 | 16:05 Visualizado: 21/1/2025 | 16:05 Assinado: 21/1/2025 | 16:06
Flávio Ernesto Zarzur Flavio.Zarzur@eztec.com.br vice presidente EZTEC Empreendimentos e Participacoes S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 16/6/2023 | 13:20 ID: 67d894cb-e9d9-4365-9de4-644a20f9c524	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.33.39.94	Enviado: 21/1/2025 | 16:19 Visualizado: 21/1/2025 | 17:24 Assinado: 21/1/2025 | 17:25

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Antonio Emilio Clemente Fugazza emilio.fugazza@eztec.com.br Diretor Financeiro e de Relações com Investidores Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 10/10/2023 | 14:23 ID: e624e206-90d9-4f3f-afd4-9ebd6f337a51	 Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 168.121.3.126	Enviado: 21/1/2025 | 17:25 Visualizado: 21/1/2025 | 18:33 Assinado: 21/1/2025 | 18:34

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
Isabela Gonçalves Correia Neves isabela.neves@mattosfilho.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 21/1/2025 | 16:05

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	21/1/2025 | 16:05
Entrega certificada	Segurança verificada	21/1/2025 | 18:33
Assinatura concluída	Segurança verificada	21/1/2025 | 18:34
Concluído	Segurança verificada	21/1/2025 | 18:34

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:
Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao "Mattos Filho"

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.
Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o "Mattos Filho"

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:
i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

(i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
(ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
(iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
(v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.
** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão "Eu concordo" abaixo, antes de clicar em "CONTINUAR" no sistema DocuSign.
Ao selecionar o campo "Eu concordo", você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.