

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 457ª (QUADRINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora, registrada na categoria "S1" – Código CVM nº 477
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22| NIRE 35.300.157.648
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12
CEP 01455-000, São Paulo - SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

Diálogo ENGENHARIA DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

CNPJ nº 57.132.417/0001-25
Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904

no montante inicial de

R\$200.000.000,00

(Duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE: BRRBRACRIVT6

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª (SEGUNDA) SÉRIE: BRRBRACRIVU4

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DA EMISSÃO PELA MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA.: "AA+(EXP) (bra)"

*Esta classificação foi realizada em 10 de julho de 2025, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na categoria "S1", perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), está realizando a oferta pública de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da sua 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) emissão, em duas séries ("CRI", "Séries" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante inicial de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão dos CRI, qual seja, 30 de julho de 2025 ("Data de Emissão" ou "Valor Total da Emissão", respectivamente), sendo certo que a quantidade de CRIs a serem alocadas como CRI da primeira série ("CRI da Primeira Série") e como CRI da segunda série ("CRI da Segunda Série") serão definidos após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo). A quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser diminuída em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, equivalentes a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que o Valor Total da Emissão, neste caso, poderá diminuir para até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões), em razão da possibilidade de Distribuição Parcial.

A presente distribuição pública de CRI será 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 investimento 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 a oferta (conforme abaixo definido) e os Titulares de CRI) e será conduzida sob o regime misto de melhores esforços e 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 19 de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), e das demais disposições regulamentares e autorregulatórias aplicáveis à "Oferta", "Registro da Oferta", respectivamente). A oferta observará, ainda, o "Código de Ofertas Públicas" da **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS** (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 dos Códigos 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 será conduzida pelo **ITAU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("ITBBA" ou "Coordenador Líder"), sob o regime misto de melhores esforços e garantia firme de colocação, sendo que (i) R\$150.000.000 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondentes a 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, a ser prestada pelo Coordenador Líder, e (ii) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondentes a 50.000 (cinquenta mil) CRI serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder também poderá contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os contratos de adesão ao "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime Misto de Melhores Esforços e de Garantia Firme de Colocação, em até 2 (duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.", celebrado em 11 de julho de 2025 entre o Coordenador Líder, a Securitizadora, o **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25 ("Devedora"), **EDGARD KARNICK NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, portador do RG nº 33.021.313-1, inscrito no CPF sob o nº 317.608.588-54, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904 ("Guilherme" e, em conjunto com Edgar, os "Fidejussores" ("Contrato de Distribuição" entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("Participantes Especiais" ou "Instituições Participantes da Oferta"), de acordo com o disposto na presente oferta, o "Contrato de Adesão").

Os CRI serão lastreados nos direitos de crédito decorrentes da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie **quadrinária**, com garantia fidejussória adicional, em 2 (duas) séries, para colocação privada da Devedora ("Debêntures"), representadas pelo "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quadrinária, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção S.A." ("Escritura de Emissão"), celebrado em 11 de julho de 2025, entre a Devedora, a Emissora, os Fidejussores – com anulações dos respectivos cônjuges, com valor total R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão das Debêntures ("Valor Total das Debêntures"), observado que o Valor Total das Debêntures poderá ser diminuído em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. O Valor Total das Debêntures deverá ser pago pela Devedora nas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão, acrescidas da Remuneração das Debêntures da respectiva série (conforme definido abaixo), a partir da data de desembolso da Debêntures da respectiva série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes das Debêntures ("Créditos Imobiliários"), sendo que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária para representar os Créditos Imobiliários, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma de Escritura" celebrado em 11 de julho de 2025 entre a Emissora e a Vórtice Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CRI", respectivamente), 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 nº 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 vinculados aos CRI e a Emissão por meio do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.", celebrado em 11 de julho de 2025 entre a Emissora e a **VÓRTICE 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 22.610.300/0001-88 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização").

Os CRI da Primeira Série têm prazo de vencimento de 1.838 (mil oitocentos e trinta e oito) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série"). Os CRI da Segunda Série têm prazo de vencimento de 1.838 (mil oitocentos e trinta e oito) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série").

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; e (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 liquidação eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Os CRI da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, correspondentes a 101,50% (cento e um inteiro e cinquenta centésimos 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 dos CRI da Primeira Série", respectivamente), de acordo com a fórmula descrita no item 2.6 da seção "2. Principais Características da Oferta" deste Prospecto.

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding, a qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre: (i) percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação) da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B, com vencimento em 15 de maio de 2027 ("Taxa NTN-B 2027"), a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na Internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa de 0,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série desde a Primeira Data de Interação dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série (conforme abaixo definido) ("Remuneração dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série, "Remuneração", de acordo com a fórmula descrita no item 2.6 da seção "2. Principais Características da Oferta" deste Prospecto.

Nos termos da Lei 14.430, será instituído o regime fiduciário, em favor dos Titulares de CRI, sobre (a) os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representado pela CCI; (b) demais valores que venham a ser depositados nas contas corrente de titularidade da Securitizadora nº 6785-7, mantida na agência nº 7336-1, mantida na agência nº 0001 da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (5333) ("Conta do Patrimônio Separado 01") e nº 99245-2, mantida na agência nº 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. (3411) ("Conta do Patrimônio Separado 02"), e em conjunto com a Conta do Patrimônio Separado 03, as "Contas do Patrimônio Separado" que integram o Patrimônio Separado (conforme abaixo definido); (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos bens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) as Contas do Patrimônio Separado ("Créditos do Patrimônio Separado"), com a colação e 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 e é relativo 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 cobrança da Securitizadora e não contam 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 da República Federativa do Brasil, exceto o dia não seja sábado, domingo ou feriado declarado no 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 em qual a 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 CRI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) a última da Oferta ("Lâmina"); (vi) este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo; e (vii) os demais documentos ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima e a Emissão.

"Procedimento de Bookbuilding" significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas a ser 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 a alocação dos CRI, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto" significa este "Prospecto Preliminar da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A.", datado de 16 de julho de 2025 e tendo sido originalmente publicado em 13 de julho de 2025.

"Prospecto Definitivo" significa o "Prospecto Definitivo da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão, em 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A.", datado de 16 de julho de 2025 e tendo sido originalmente publicado em 13 de julho de 2025.

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

Será admitido o recebimento de reservas, na âmbito da Oferta, sem tetes mínimos ou máximos, a partir de 12 de agosto de 2025, conforme indicado neste Prospecto Preliminar e no aviso ao mercado referente à Oferta, divulgada nesta data, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) das Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável; (iii) da B3; e (iv) da CVM (em conjunto, "Meios de Divulgação", "Aviso ao Mercado" e "Período de Reserva", respectivamente).

É **ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 16 DE JULHO DE 2025, AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOCÁVEIS E SÃO QUANTADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.** QUALISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E A 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 19 A 37 PROSPECTO.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL 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 PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO E EXISTEM RESTRICÇÕES QUE SE APLICAM À REVENHA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO 7. RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTRATO DA OFERTA. A PAGINA 42 DESTES PROSPECTO.

De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) categoria: "híbrido", o que pode ser verificado na seção "destinação de recursos" do Prospecto Preliminar, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; (ii) concentração: "concentrada", 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: "outro", considerando que os recursos serão destinados a determinados empreendimentos e/ou empreendimentos imobiliários, nos termos do artigo 4º, inciso III, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e (iv) tipo de contrato com lastro: "debêntures", uma vez que os Créditos Imobiliários decorre das Debêntures, 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 CARACTERÍSTICAS DESTES PÁPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

COORDENADOR LÍDER

itau BBA

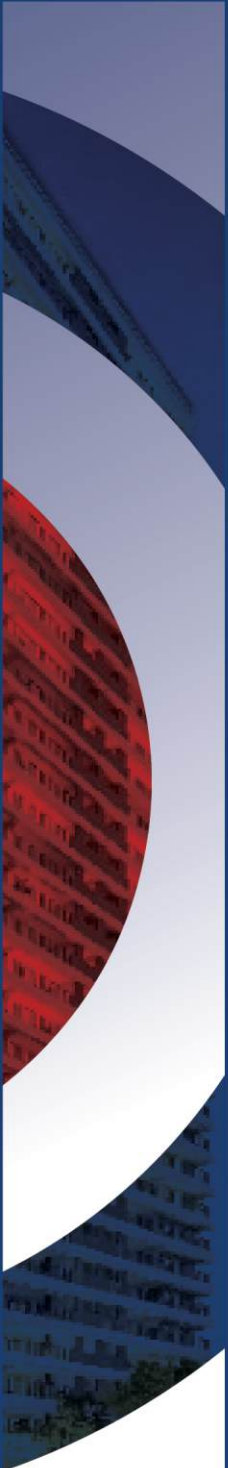
ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER

Machado
de
Souza

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Lacaz Martins,
Pereira Neto,
Gurevich
& Schoueri.

A data deste Prospecto é 04 de agosto de 2025, tendo sido originalmente publicado em 13 de julho de 2025 e republicado em 16 de julho de 2025 e em 30 de julho 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.....	2
2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	4
2.4. Identificação do público-alvo	10
2.5. Valor Total da Oferta	10
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta	10
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	16
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta	16
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:	16
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	18
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.....	18
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar:	18
4. FATORES DE RISCO	19
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo:	19
5. CRONOGRAMA	38
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	38
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2	41
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)	41
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.....	41
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	42
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	42
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	42
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	42
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	44
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	44
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	44
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	44
8.4. Regime de distribuição	44
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento	45
8.6. Formador de mercado	48
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	49
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	49
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	50
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	50

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	50
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....	50
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	50

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 52

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:	52
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	55
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	56
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.....	56
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	56
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem 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	57
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	57
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	57
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.....	62
10.10. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	74

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 75

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	75
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	75

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COBRIGADOS 76

Informações sobre a Devedora	76
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	76
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	76
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	76

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 77

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 81

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 97

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. 97

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 99

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 99

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. 103

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 104

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 104

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 104

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 104

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 104

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 105

15.6. Termo de securitização de créditos 105

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 105

15.8. Relatório de Classificação Preliminar de Risco da Emissão 105

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 106

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora 106

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta; 106

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 106

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 107

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente de liquidação da emissão 107

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão... 107

16.8. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 108

16.9. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	108
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	109
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA	110

ANEXOS

ANEXO A Declaração da Emissora	123
ANEXO B Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023.....	127
ANEXO C AGE da Securitizadora	293
ANEXO D Estatuto Social da Securitizadora	317
ANEXO E Estatuto Social da Devedora.....	341
ANEXO F Termo de Securitização	415
ANEXO G Escritura de Emissão das Debêntures	571
ANEXO H Escritura de Emissão de CCI.....	655

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 Preliminar.

2.1. Breve descrição da Oferta

A Emissora está realizando a emissão de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos, escriturais, da sua 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) emissão, em duas séries, ("CRI" e "Emissão", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sendo certo que a quantidade de CRI a serem alocados como CRI da primeira série ("CRI da Primeira Série") e como CRI da segunda série ("CRI da Segunda Série") serão definidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), na data de emissão dos CRI, qual seja, 30 de julho de 2025 ("Data de Emissão" e "Valor Total da Emissão", respectivamente). A quantidade de CRI originalmente ofertada poderá ser diminuída em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, equivalentes a R\$50.000.000,00 (cinquenta 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, neste caso, poderá ser diminuído até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões), em razão da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo).

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 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"), 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), e com a participação de Participantes Especiais (conforme definido abaixo), mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), a serem identificados no "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários, devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A." ("Anúncio de Início") e no "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública em 2 (Duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários, devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A." ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, simplesmente "Prospecto").

A Oferta será 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 nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("IBBA" ou "Coordenador Líder"), sob o regime misto de melhores esforços e garantia firme de colocação, sendo que (i) R\$150.000.000 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondentes a 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, a ser prestada pelo Coordenador Líder ("Garantia Firme"), e (ii) R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondentes a 50.000 (cinquenta mil) CRI serão colocados sob o regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder também poderá contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os contratos de adesão ao "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime Misto de Melhores Esforços e de Garantia Firme de Colocação, em até 2 (duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.", celebrado em 11 de julho de 2025 entre a Emissora, o Coordenador Líder, a **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25 ("Devedora"), **EDGARD KARNICK NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, portador do documento de identidade nº 3.664.804-8, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 042.090.618-59 ("Edgard"), e **GUILHERME SALLUM NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador do RG nº 33.021.313-1, inscrito no CPF sob o nº 317.608.588-54, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904 ("Guilherme" e, em conjunto com Edgard, os "Fiadores") ("Contrato de Distribuição") entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("Participantes Especiais" ou "Instituições Participantes da Oferta"), de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição (cada um, genericamente, "Contrato de Adesão").

Os CRI serão lastreados nos direitos de crédito decorrentes da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em 2 (duas) séries, para colocação privada da Devedora ("Debêntures"), representadas pelo "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em até 2 (duas) Séries, Para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção S.A." ("Escritura de Emissão"), celebrado em 11 de julho, entre a Devedora, os Fiadores – com anuência dos respectivos cônjuges e a Emissora, com

valor total R\$200.000.000,00 (duzentos 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, poderão ser diminuídos em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em razão da possibilidade de Distribuição Parcial (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 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária para representar os Créditos Imobiliários, por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural" celebrado em 11 de julho de 2025 entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), 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 nº 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 2 (Duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.", celebrado em 11 de julho 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").

Os CRI da Primeira Série têm prazo de vencimento de 1.838 (mil oitocentos e trinta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série").

Os CRI da Segunda Série têm prazo de vencimento de 1.838 (mil oitocentos e trinta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série").

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; e **(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.

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, 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.

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 será 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, será 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 nas contas corrente de titularidade da Securitizadora n.º 6785-7, mantida na agência n.º 7336-1, mantida na agência n.º 0001 da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535) ("Conta do Patrimônio Separado 01") e n.º 99245-2, mantida na agência n.º 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A (341) ("Conta do Patrimônio Separado 02") e, em conjunto com a Conta do Patrimônio Separado 01, as "Contas do Patrimônio Separado") que integram o Patrimônio Separado (conforme abaixo definido); (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) as Contas do Patrimônio Separado ("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 diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora", constante da seção "Fatores de Risco", na página 29 deste Prospecto.

Breve Histórico

A Emissora foi constituída em setembro de 1998 sob a denominação FINPAC Securitizadora S.A., em novembro de 2000, a Emissora passou a ser denominada SUPERA Securitizadora S.A., em abril de 2001, Rio Bravo Securitizadora S.A., em maio de 2008, RB Capital Securitizadora Residencial S.A., em junho de 2012, RB Capital Companhia de Securitização, operando sob esta razão social até 09 de abril de 2021.

Em 09 de abril de 2021, a Yawara, sociedade investida de um fundo gerido pelo grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora ("Alienação do Controle"). Na mesma data, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização. Por fim, em 07 de outubro de 2021, a Emissora teve sua denominação social alterada para Opea Securitizadora S.A, pela qual permanece até a presente data.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 24 de abril de 2025):
1.766.

Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 24 de abril de 2025):
R\$ 346.160.109.493,77.

Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 31 de dezembro de 2024):
100% (cem por cento).

Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 31 de dezembro de 2024):
N/A.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O Patrimônio Líquido é de R\$ 138.590.000,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e noventa mil reais), em 31 de dezembro de 2024.

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do itens 11.1, 11.2 e 11.4 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora atualmente publicado na CVM, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

Governança Corporativa

A administração da Emissora compete ao conselho de administração e à diretoria. A representação da Emissora caberá à diretoria, sendo o conselho de administração um órgão deliberativo.

O conselho de administração da Emissora é composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão é unificado e tem a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição. Não há regimento interno próprio, sendo suas atribuições definidas no estatuto social e na legislação aplicável. Compete ao conselho de administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Emissora, sem prejuízo de outras definidas por lei: (i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora; (ii) eleger e destituir os diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o estatuto social; (iii) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Emissora, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos; (iv) convocar a assembleia geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria; (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do artigo 6º e respectivos parágrafos do estatuto social; (vii) escolher e destituir os auditores independentes; (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente; (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo; (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Emissora e a prestação de garantias e obrigações a terceiros; (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Emissora no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e (xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis sem a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

A Emissora tem uma diretoria composta por até 7 (sete) diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) diretor presidente, 1 (um) diretor vice-presidente, 1 (um) diretor de relações com investidores, 1 (um) diretor de controles internos e compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Emissora e da Resolução CVM 60), 1 (um) diretor de securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

Cinco Principais Fatores de Risco

1. Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI. Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

2. Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de

securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

3. Necessidade de Manutenção de Registro da Emissora perante a CVM. A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

4. Risco relacionado a fornecedores da Emissora. A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

5. Crescimento da Emissora e seu Capital. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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 2,00 (dois inteiros) anos para os CRI da Primeira Série e aproximadamente 2,27 (dois inteiros e vinte e sete centésimos) anos para os CRI da Segunda Série, conforme calculado em 07 de julho 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.

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;
- (iii) 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.

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 da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, conforme o caso, e (ii) em segunda convocação, com qualquer número de CRI da respectiva série ou de ambas as séries em conjunto, 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 25% (vinte e cinco 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; (v) à Fiança e/ou (vi) 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, em primeira convocação, no mínimo, 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, e em qualquer convocação subsequente, no mínimo, 65% (sessenta e cinco por cento) dos titulares dos CRI presentes ou dos titulares dos CRI presentes da respectiva Série, conforme o caso, desde que presentes no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) dos Titulares 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, 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 30% (trinta 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 ou em segunda convocação, 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 retidas 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 nas Contas do Patrimônio Separado, 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. 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 nas Contas do Patrimônio Separado no valor de R\$ 119.000,00 (cento e dezenove mil reais) ("Fundo de Despesas" e "Valor Inicial do Fundo de Despesas"). Os recursos depositados nas Contas do Patrimônio Separado, incluindo em decorrência do Fundo de Despesas, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado, poderão 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, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima.

Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor das Despesas Recorrentes referentes à R\$ 59.500,00 (cinquenta e nove mil e quinhentos reais), 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, conforme Anexo VII deste Termo de Securitização ("Valor Mínimo 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 Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para as Contas do Patrimônio Separado, 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 5 (cinco) Uteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

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 neste 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 nas Contas do Patrimônio Separado e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora das Contas do Patrimônio Separado, 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.

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 4.8.3. 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 4.8.3. 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 4.8.4. do Termo de Securitização, caso, na assembleia especial de titulares de CRI prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures da Primeira Série, e consequente de Remuneração dos CRI da Primeira Série, 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 da Primeira Série e, consequentemente, dos CRI da Primeira Série, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Resgate Antecipado Facultativo Total 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 da Emissora ou dos Titulares dos CRI, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 30 de julho de 2027 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total dos CRI de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento dos CRI resgatados ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo vedado o resgate antecipado parcial dos CRI da mesma série.

O Resgate Antecipado Total Facultativo dos CRI ocorrerá mediante comunicação dirigida à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário por meio de comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário, com 10 (dez) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo" e "Data do Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente).

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.

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração dos CRI da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, 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 aos CRI, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,35% (trinta e cinco

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 dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série"):

$$\text{PUprêmio} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUCRI}$$

Onde:

PUCri = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série;

Prêmio = 0,35% ao ano.

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

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série, a Devedora pagará a Emissora montante equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série") e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, "Valor do Resgate Antecipado dos CRI"):

- (i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série, calculado *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série; ou
- (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série, na data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos dos CRI da Segunda Série, conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas dos CRI da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + \text{TESOURO IPCA})^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

TESOURO IPCA = taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Duration} = \frac{\left[\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t \right] \right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

$[FC] \cdot t$ = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = percentual anual da taxa da Remuneração dos CRI da Segunda Série.

Caso a Data do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, 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).

As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

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 ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada na forma descrita abaixo.

A Securitizadora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação enviada aos Titulares dos CRI, 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) o valor do prêmio de resgate, caso exista, e que não poderá ser negativo; (b) a data efetiva para o resgate e pagamento dos CRI a serem resgatadas, que deverá ser um Dia Útil; (c) 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; (d) a referência expressa de que a Oferta de Resgate Antecipado estará condicionada à aceitação da totalidade dos titulares de CRI e que não será admitido que a Oferta de Resgate Antecipado seja parcial; e (e) as demais informações necessárias para a tomada de decisão dos titulares de CRI e a operacionalização do resgate antecipado facultativo dos CRI.

Os Titulares dos CRI 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 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 Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculados pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 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 nas Contas do Patrimônio Separado. A Emissora deverá depositar nas Contas do Patrimônio Separado 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.

2.4. Identificação do público-alvo

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

2.5. Valor Total da Oferta

O Valor Total da Emissão será de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em razão da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

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, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI ("Quantidade"), na Data de Emissão, em até 2 (duas) séries. A quantidade de CRI a serem alocadas 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 definido abaixo), observado (i) que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes; e (ii) que a Quantidade poderá ser diminuída em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, mediante o cancelamento de tais CRI, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. A fixação da quantidade de CRI a ser alocada em cada série, conforme aplicável, será objeto de aditamento ao 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, respeitada a Quantidade, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes").

c) Opção de Lote Adicional

A Oferta não contará com possibilidade de Lote Adicional.

d) Código ISIN

CRI da Primeira Série: BRRBRACRIVT6.

CRI da Segunda Série: BRRBRACRIVU4.

e) Classificação de Risco

Foi contratada como agência de classificação de risco dos CRI a Moody's América Latina Ltda. ("Agência de Classificação de Risco"), que atribuirá *rating* aos CRI até a primeira data de integralização dos CRI.

f) Data de Emissão

A Data de Emissão dos CRI é 30 de julho de 2025.

g) Prazo e Data de Vencimento dos CRI

Os CRI da Primeira Série têm prazo de vencimento de 1.838 (mil oitocentos e trinta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2030.

Os CRI da Segunda Série têm prazo de vencimento de 1.838 (mil oitocentos e trinta e oito) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2030.

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; e **(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.

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

CRI da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração dos CRI da Primeira Série"). A Remuneração dos CRI da Primeira Série 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, caso aplicável, o cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série obedecerá à seguinte fórmula:

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

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 Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = o Valor Nominal Unitário de emissão dos CRI da Primeira 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 Primeira 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 Primeira Série;

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

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

TDI_k = 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:

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

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

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) 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 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 6 (seis), considerando que os dias 6 (seis) e 10 (dez) são Dias Úteis.

CRI da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, o qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre: (i) percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2027 ("Taxa NTN-B 2027"), a ser verificada no fechamento do Dia Útil da data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa de 8,05% (oito inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série (conforme abaixo definido) ("Remuneração dos CRI da Segunda Série" e em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série, "Remuneração").

A Remuneração dos CRI da Segunda Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator Spread} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série devida em cada data de pagamento de tal remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Spread = fator de juros composto pela Remuneração dos CRI da Segunda Série, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

DP = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série e a data atual, sendo "DP" um número inteiro; e

Spread = a ser definido, em percentual, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais e inserida na presente Escritura de Emissão por meio de aditamento.

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

j) Pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamentos

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado, em todos os casos, dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 24 de setembro de 2025 e os demais pagamentos ocorrendo de acordo com as datas de pagamento previstas no Anexo I do Termo

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

O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série serão amortizados mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Securitização, sendo a primeira amortização realizada em 24 de setembro de 2025 e o último 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, de Amortização Extraordinária Facultativa e da realização de Oferta de Resgate Antecipado, de acordo com as datas indicadas nas tabelas previstas no Anexo I do Termo (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI") e observado os percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela do Anexo I do Termo de Securitização.

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 7 (sete) 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 30% (trinta 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 nas Contas do Patrimônio Separado 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 Moratórios 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 Moratórios 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 serão 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 52 deste Prospecto.**

o) Existência ou não de regime fiduciário

Nos termos da Lei 14.430, será 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 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.

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

p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

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 ("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 respectivo inadimplemento ou mora;
- (vii) provarem-se falsas qualquer das declarações prestadas pela Emissora no 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.

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 n.º 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 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 n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor, com redação dada pelo Decreto n.º 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 1º 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 3º, 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 4º, 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. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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 das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção, reforma 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, 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.

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 Emissora 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 Inadimplemento 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.

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 recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão utilizados, integral e exclusivamente, para o pagamento da aquisição, construção, reforma e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no **Anexo VI** ao 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").

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 na Cláusula 4.13. 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.

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

	Cronograma indicativo da aplicação dos recursos da emissão dos CRI (em milhares)									
	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	12º	1º
	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030
TOTAL	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
200.000	136.000	23000	23000	18.000						

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

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), conforme previsto no Termo de Securitização.

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 Especial de Titulares dos CRI não seja instalada em segunda convocação ou não haja deliberação por falta de quórum em segunda convocação, 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 7 (sete) 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, à Escritura de Emissão de CCI 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, nos moldes do Anexo X a este Termo de Securitização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

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 4.13.14 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 Preliminar 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 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 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 (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 Contrato de Distribuição, implicar rescisão 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. 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. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não será responsável por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos CRI.

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 das Instituições Participantes da Oferta, 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

Será realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI, com recebimento de reservas a ser 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 a alocação dos CRIs a serem emitidos, 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 da respectiva série, em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes, desde que presentes no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação da respectiva série, 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 as Contas do Patrimônio Separado

Em seu curso normal, os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente nas Contas do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Securitizadora, que não as Contas do Patrimônio Separado, 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 as Contas do Patrimônio Separado, 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 nas Contas do Patrimônio Separado. 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 nas Contas do Patrimônio Separado 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 dos CRI da Primeira Série

A Remuneração dos CRI da Primeira Série 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 significativamente 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 na Cláusula 4.2.2.3 da Escritura de Emissão; ou (ii) de um Evento de Inadimplemento. 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, conseqüentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

23. Risco de insuficiência da Fiança e demora no processo de excussão

Não há como garantir que no caso de excussão da Fiança, os recursos oriundos da tal excussão sejam suficientes para o integral adimplemento das Obrigações Garantidas. Nesse sentido, é possível que, mesmo após a completa excussão da Fiança, os Titulares de CRI não recebam integralmente o valor a eles devido. Adicionalmente, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão da Fiança, e não é possível afirmar se a Fiança será excutida de forma célere, apesar dos melhores esforços da Securitizadora e do Agente Fiduciário, nos termos previstos nos respectivos contratos, podendo resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

f) riscos relacionados à Securitizadora:

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

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora anexados por referência a este Prospecto podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média.

2. Manutenção do registro da Emissora como companhia securitizadora

A atuação da Emissora, como Securitizadora, em suas operações de securitização depende da manutenção de seu registro como companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando, assim, as suas emissões.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

3. Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora poderá não ser suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

4. Não originação de novas operações de securitização

A realização de novas operações de securitização é fundamental para manutenção e desenvolvimento das atividades da Emissora. A falta de capacidade de investimento na aquisição de novos créditos ou da aquisição em condições favoráveis pode prejudicar sua situação econômico-financeira e seus resultados operacionais, podendo causar efeitos adversos na administração e gestão do Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor.

5. Crescimento da Emissora e de seu capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

6. Atração e retenção de pessoas-chave e funcionários da Emissora

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém, basicamente, da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a sua capacidade de geração de resultado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

7. Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora 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, eventuais contingências da

Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

8. Riscos relacionados aos prestadores de serviços da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades, tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como auditores independentes, assessores jurídicos, agente fiduciário, *Servicer*, agências classificadoras de risco e agente escriturador. Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência; e/ou **(iii)** não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, pode haver riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de substitutos, o que pode impactar nos resultados da Emissora. A substituição também poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente a capacidade da Emissora em gerir seus ativos relacionados a cada uma de suas emissões de valores mobiliários, incluindo a Emissão, afetando igualmente os resultados da Emissora e, consequentemente, os titulares dos valores mobiliários de sua emissão, como os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito a 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, conseqüentemente, 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 na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados pela Devedora, 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 conseqüentemente da situação financeira da Devedora. 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, conseqüentemente, 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 empreendimentos imobiliários da Devedora poderão prejudicar a reputação da Devedora ou sujeitá-la 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 reputação da Devedora e, conseqüentemente, das suas vendas e crescimento. Podem ocorrer atrasos na execução dos empreendimentos, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos empreendimentos imobiliários ou, caso

sejam constatados depois da conclusão, sujeitar a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que é responsável 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 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 empreendimentos da Devedora 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 a necessidade 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, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Média

3. O valor de mercado dos terrenos mantidos estoque pela Devedora pode diminuir, o que poderá impactar adversamente o seu resultado operacional.

O valor de terrenos mantidos em estoque e que venham a ser adquiridos pela Devedora 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, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Baixa

4. Capacidade creditícia e operacional da Devedora.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional da Devedora, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Baixa

5. O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios da Devedora, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades da Devedora e suas controladas estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, a Devedora e/ou suas controladas devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades. O

descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar a Devedora e/ou suas controladas a sanções administrativas e penais (tanto a Devedora e/ou suas controladas quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação da Devedora e de suas controladas, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais. Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, a Devedora e suas controladas poderão despendar gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, conseqüentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro da Devedora e suas controladas. Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, conseqüentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Alta / Probabilidade Baixa

6. 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 vendas da Devedora e alterar as condições de financiamento oferecidas aos seus 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. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários da Devedora, afetando adversamente de forma significativa sua 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, a Devedora poderá vir a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior que o 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, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Alta

7. Riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades vendidas pela Devedora.

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, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Alta

8. 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. 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, conseqüentemente, no fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Baixa / Probabilidade Baixa

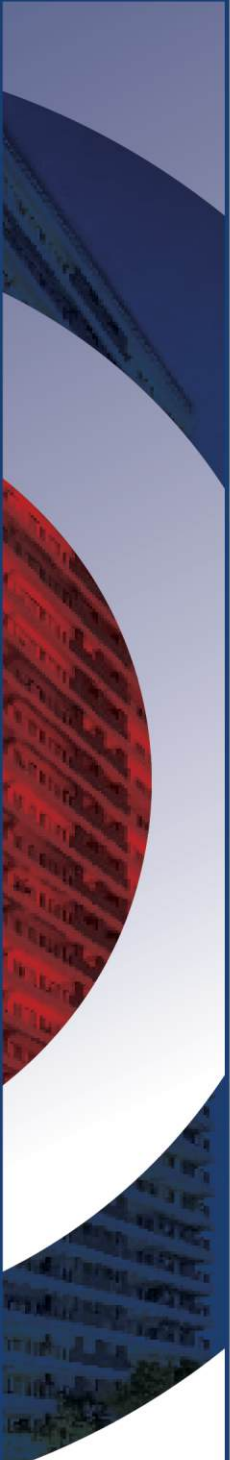
5. CRONOGRAMA

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	13/07/2025
2.	Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado Republicação do Prospecto Preliminar e da Lâmina	16/07/2025
3.	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	14/07/2025
4.	Início do Período de Reservas	18/07/2025
5.	Divulgação do Comunicado ao Mercado – Primeiro Período de Desistência Republicação do Prospecto Preliminar e da Lâmina	30/07/2025
6.	Início do Primeiro Período de Desistência	31/07/2025
7.	Divulgação do Comunicado ao Mercado – Segundo Período de Desistência Republicação deste Prospecto Preliminar e da Lâmina	04/08/2025
8.	Início do Segundo Período de Desistência	05/08/2025
9.	Encerramento do Primeiro Período de Desistência	06/08/2025
10.	Encerramento do Segundo Período de Desistência	11/08/2025
11.	Encerramento do Período de Reservas	12/08/2025
12.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	13/08/2025
13.	Comunicado ao Mercado (Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>)	13/08/2025
14.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Registro da Oferta pela CVM	14/08/2025
15.	Liquidação dos CRI	15/08/2025
16.	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 Preliminar.
- (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 Preliminar 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 Preliminar.

Em 16 de julho de 2025, foram disponibilizados nos Meios de Divulgação descritos neste Prospecto Preliminar, um *"Comunicado ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão, em Até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Crédito Imobiliário Devido pela Diálogo Engenharia e Construção S.A."* ("Comunicado ao Mercado"), bem como nova versão deste Prospecto Preliminar e da Lâmina, para informar aos investidores sobre a republicação deste Prospecto Preliminar e da Lâmina de forma a (i) alterar determinadas informações apresentadas na Seção 18 deste Prospecto Preliminar; (ii) corrigir o saldo de determinadas operações com partes relacionadas descritas no item 11.2 da Seção 12.5; e (iii) corrigir a descrição da Remuneração dos CRI da Segunda Série prevista na Lâmina. Considerando que o Período de Reservas ainda não havia sido iniciado na data de publicação do Comunicado ao Mercado, não foi aberto um período de desistência para os Investidores.

Em 30 de julho de 2025, foram disponibilizados nos Meios de Divulgação descritos neste Prospecto Preliminar, um *"Comunicado ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão, em Até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Crédito Imobiliário Devido pela Diálogo Engenharia e Construção S.A."* ("Comunicado ao Mercado – Primeiro Período de Desistência"), bem como nova versão deste Prospecto Preliminar e da Lâmina, para informar aos investidores sobre a republicação deste Prospecto Preliminar e da Lâmina de forma a refletir a prorrogação do Procedimento de *Bookbuilding* em 1 (um) Dia Útil, a abertura do Primeiro Período de Desistência (conforme definido abaixo). Em razão da modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, (i) o Coordenador Líder e/ou os Participantes Especiais deverão comunicar diretamente ao Investidor que tenha formalizado sua intenção de investimento junto ao Coordenador Líder ou Participante Especial a respeito da modificação informada nos termos do Comunicado ao Mercado de Modificação - Primeiro Período de Desistência; e (ii) os Investidores que já apresentaram sua intenção de investimento até a data do Comunicado ao Mercado de Modificação - Primeiro Período de Desistência poderão desistir da sua respectiva intenção de investimento no "Primeiro Período de Desistência" compreendido entre os dias 31 de julho de 2025 (inclusive) e 06 de agosto de 2025 (inclusive), devendo, para tanto, informar sua decisão até às 16 (dezesesseis) horas do dia 06 de agosto de 2025, ao Coordenador Líder e/ou ao Participante Especial que tenha recebido sua respectiva intenção de investimento (por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação), presumindo-se a aceitação no caso de silêncio dos Investidores que já tiverem aderido à Oferta até a presente data.

Em 04 de agosto de 2025, foram disponibilizados nos Meios de Divulgação descritos neste Prospecto Preliminar, um *"Comunicado ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão, em Até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Crédito Imobiliário Devido pela Diálogo Engenharia e Construção S.A."* ("Comunicado ao Mercado – Segundo Período de Desistência"), bem como nova versão deste Prospecto Preliminar e da Lâmina, para informar aos investidores sobre a republicação deste Prospecto Preliminar e da Lâmina de forma a refletir a correção da data de encerramento do Período de Reservas que erroneamente foi prevista como 13 de agosto de 2025 no Comunicado ao Mercado – Primeiro Período de Desistência para 12 de agosto de 2025. Em razão da modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, (i) o Coordenador Líder e/ou os Participantes Especiais deverão comunicar diretamente ao Investidor que

tenha formalizado sua intenção de investimento junto ao Coordenador Líder ou Participante Especial a respeito da modificação informada nos termos do Comunicado ao Mercado - Segundo Período de Desistência da Oferta; e (ii) os Investidores que já apresentaram sua intenção de investimento até a presente data poderão desistir da sua respectiva intenção de investimento no "Primeiro Período de Desistência" compreendido entre os dias 05 de agosto de 2025 (inclusive) e 11 de agosto de 2025 (inclusive), devendo, para tanto, informar sua decisão até às 16 (dezesesseis) horas do dia 11 de agosto de 2025, ao Coordenador Líder e/ou ao Participante Especial que tenha recebido sua respectiva intenção de investimento (por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação), presumindo-se a aceitação no caso de silêncio dos Investidores que já tiverem aderido à Oferta até a presente data.

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, observada a devida proporção indicada no Contrato de Distribuição, 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)

A Opea Holding S.A. é a única acionista da Securitizadora.

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, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60 e foi constituído, no âmbito da presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRI.

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 19 DESTES 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 deste Prospecto Preliminar e do 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 do 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. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

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 da Oferta ("**Anúncio de Início**") aos Investidores nos Meios de Divulgação; 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 e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023, e publicada nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, no jornal "Valor Econômico", em 1º de setembro de 2023, e na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022.

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 11 de junho de 2025 ("**Ato Societário da Devedora**").

8.4. Regime de distribuição

Plano de Distribuição. Nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato 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 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 4.3.1 do Contrato de Distribuição, 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 do Contrato de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 4.3.2 do Contrato de Distribuição, 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 exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

Nos termos da Cláusula 4.4 do Contrato de Distribuição, a Oferta não contará com esforços de venda no exterior.

Nos termos da Cláusula 4.5 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**"), sendo aceita, em relação aos Participantes Especiais, a remissão à página do Coordenador Líder.

Oferta a Mercado. Nos termos da Cláusula 4.6 do Contrato de Distribuição e 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**"), observado o disposto no item "8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento" abaixo.

Início da Oferta. Nos termos da Cláusula 4.10 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 4.11 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 10.2 do Contrato de Distribuição, a liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível - TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, nas Contas do Patrimônio Separado 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.

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 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 4.6 do Contrato de Distribuição e 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 deste Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

Nos termos da Cláusula 4.6.1 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, poderão ser 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 4.6.2 do Contrato de Distribuição, os materiais publicitários utilizados serão 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 4.6.3 do Contrato de Distribuição, a Devedora se responsabilizará 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 4.7 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder organizará o Procedimento de *Bookbuilding*, com recebimento de reservas, para definição da alocação dos CRI a serem emitidos.

Nos termos da Cláusula 4.7.1 do Contrato de Distribuição, a intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

Nos termos da Cláusula 4.7.2 do Contrato de Distribuição, no âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá 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 será devidamente divulgado na lâmina da Oferta ("Lâmina") e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível 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 deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento (a) a quantidade de CRI que deseja subscrever; e (b) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;
- (iv) os Investidores também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima;

Nos termos da Cláusula 4.7.3 do Contrato de Distribuição, caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja 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, haverá 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 foram recebidas as intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição. O resultado da colocação acima será 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 4.7.4 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 serão levadas em consideração no procedimento de determinação da taxa final da Remuneração dos CRI, uma vez que o Público-Alvo é composto exclusivamente por Investidores Profissionais e Qualificados.

Nos termos da Cláusula 4.7.5 do Contrato de Distribuição, a intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui 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 do 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 4.7.6 do Contrato de Distribuição, a intenção de investimento deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como "**Pessoa Vinculada**"; (iii) incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar dos Prospectos e da Lâmina; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Nos termos da Cláusula 4.7.7 do Contrato de Distribuição, os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.7.8 do Contrato de Distribuição, as intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Nos termos da Cláusula 4.7.9 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder recomendará aos Investidores que (i) leiam 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) entrem 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 4.7.10 do Contrato de Distribuição, cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está 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 4.7.11 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição, em especial esta Cláusula 4.6 e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.7.12 do Contrato de Distribuição, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, a intenção de investimento preenchida por referido Investidor passará 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 4.7.13 do Contrato de Distribuição, para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como "**Período de Reserva**", o período indicado neste Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado.

Nos termos da Cláusula 4.7.14 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, sendo certo que a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Nos termos da Cláusula 4.7.15 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 4.8 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 4.8.1 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 4.8.2 do Contrato de Distribuição, caso seja verificado, pelo Coordenador Líder, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas, devendo os pedidos de reserva e as intenções de investimento realizadas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas ser automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 parágrafo primeiro da Resolução CVM 160.

Nos termos da Cláusula 4.8.3 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 na Cláusula 4.8.2 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 4.8.2 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 será 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 4.8.4 do Contrato de Distribuição, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não haverá 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 será 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 a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

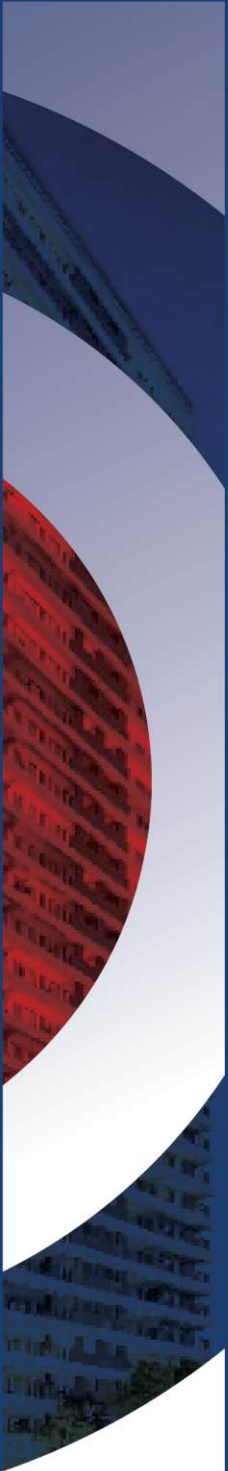
Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza, tampouco com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora ou por terceiros.

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 das Contas do Patrimônio Separado, 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 nas Contas do Patrimônio Separado, quais sejam, (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 ("**Aplicações Financeiras Permitidas**"). Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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 1 (uma) cédula de crédito bancário.

Nos termos da Cláusula 3.2.1 da Escritura de Emissão, o Valor Total das Debêntures corresponde a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial.

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

Nos termos da Cláusula 4.2.3 da Escritura de Emissão, as Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo 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 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos 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 das Debêntures da Primeira Série", respectivamente).

A Remuneração das Debêntures da Primeira Série 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.

O cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, 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 das Debêntures da Primeira Série;

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;

TDI_k = 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 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) 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 TDI_k, 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 da Primeira Série, 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 das Debêntures da Primeira Série 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 das Debêntures da Primeira Série prevista acima.

Nos termos da Cláusula 4.2.4 da Escritura de Emissão, Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, a qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre: **(i)** percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2027 ("Taxa NTN-B 2027"), a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa de 8,05% (oito inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de

cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) ("Remuneração das Debêntures Segunda Série" e em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série, "Remuneração das Debêntures").

A Remuneração Debêntures da Segunda Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator Spread} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida em cada data de pagamento de tal remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Spread = fator de juros composto pela Remuneração Debêntures da Segunda Série, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

DP = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e a data atual, sendo "DP" um número inteiro; e

Spread = a ser definido, em percentual, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais e inserida na presente Escritura de Emissão por meio de aditamento.

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 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 1.838 dias contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 20 de agosto de 2030 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado em razão da ocorrência de Evento de Inadimplemento, de Resgate Antecipado Facultativo Total e de realização de Oferta de Resgate Antecipado, com o cancelamento da totalidade das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão.

d) períodos de amortização

O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série serão amortizados mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão, sendo a primeira amortização realizada em 22 de setembro de 2025 e o último 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, de Amortização Extraordinária Facultativa e da realização do Oferta de Resgate Antecipado, de acordo com as datas indicadas na 2ª coluna da tabela prevista no Anexo VII da Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures") e observado os percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela prevista no Anexo VII da Escritura de Emissão.

e) finalidade dos créditos

Nos termos da Cláusula 3.4.1 da Escritura de Emissão, 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).

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 4.11 da Escritura de Emissão, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento de **(i)** todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Fiadores por força das Debêntures e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Fiadores nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; **(iv)** qualquer outro montante devido pela Devedora e pelos Fiadores no âmbito dos Documentos da Operação; **(v)** qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI; e **(vi)** inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com a Fiança ("Obrigações Garantidas"), os Fiadores, em caráter irrevogável e irretratável, prestam garantia fidejussória como principais pagadores e devedores solidários com a Devedora e entre si, obrigando-se por todos os valores devidos pela Devedora em decorrência das Obrigações Garantidas, na mesma data em que tais obrigações se tornarem exigíveis ("Fiança").

Os Fiadores expressamente renunciaram a todo e qualquer benefício de ordem, bem como a direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive os previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 831, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 e 844, parágrafo primeiro, todos do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil.

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, 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 nas Contas do Patrimônio Separado, deles dando quitação

Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora pagará a dívida nas datas de pagamento previstas na 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 nas Contas do Patrimônio Separado.

Nos termos da Cláusula 4.5.6 da Escritura de Emissão, durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora /ou por terceiros agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, diretamente nas Contas do Patrimônio Separado, 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 inadimplimentos, 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 inadimplimentos, 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 inadimplimento, 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 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, 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 privada, realizado em outubro de 2022.

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 inadimplimento, perdas e pré-pagamento de créditos de 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 6.1.1 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 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 30 de julho 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 .

Nos termos da Cláusula 6.1.4 da Escritura de Emissão, por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, 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 0,35% (trinta e cinco 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 das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série"):

$$\text{PUprêmio} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$$

Onde:

PUdebênture = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série;

Prêmio = 0,35% ao ano.

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série até a Data de Vencimento

Nos termos da Cláusula 6.1.4.1. da Escritura de Emissão, por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, a Devedora pagará a Securitizadora montante equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série") e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série, "Valor do Resgate Antecipado das Debêntures"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, calculado *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série, na data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures da Segunda Série, conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + \text{TESOURO IPCA})^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

TESOURO IPCA = taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

onde:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t \right]}{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \right]} \right]}{252}$$

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

[[FC]]_t = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = percentual anual da taxa da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definida na Cláusula 4.2.4 desta Escritura de Emissão.

Nos termos da Cláusula 6.1.4.2. da Escritura de Emissão, caso a Data do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio indicado na acima incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, 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).

As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

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, 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").

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures: Nos termos da Cláusula 6.3.1 da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 30 de julho 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 quaisquer das séries, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa").

Nos termos da Cláusula 6.3.4. da Escritura de Emissão, por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série (ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável) de cada Debênture das Debêntures da Primeira Série, acrescido (i) da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures das Debêntures da Primeira Série, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,35% (trinta e cinco 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 das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série"):

$$\text{PUprêmio} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUamortização}$$

Onde:

PUamortização = parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série;

Prêmio = 0,35% ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série até a Data de Vencimento.

Nos termos da Cláusula 6.3.5. da Escritura de Emissão, por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, a Devedora pagará a Securitizadora montante equivalente ao maior entre ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série") e, em conjunto com o Valor da Amortização

Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, "Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"):

(i) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série, na data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures da Segunda Série, conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou da amortização da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \left\{ \left[(1 + \text{TESOURO IPCA})^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

onde:

TESOURO IPCA = taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t \right]}{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \right]}$$

onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

[[FC]]_t = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = percentual anual da taxa da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definida na Cláusula 4.2.4. desta Escritura de Emissão.

Nos termos da Cláusula 6.3.6. da Escritura de Emissão, caso a Data da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio indicado acima incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, 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).

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 "10.9" 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 Preliminar.

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 Inadimplemento. São considerados eventos de inadimplemento, podendo acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI e, a imediata exigibilidade do pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, e do Valor

Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, 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, além dos demais encargos devidos nos termos da 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 da Escritura de Emissão (cada um deles, um “Evento de Inadimplemento”):

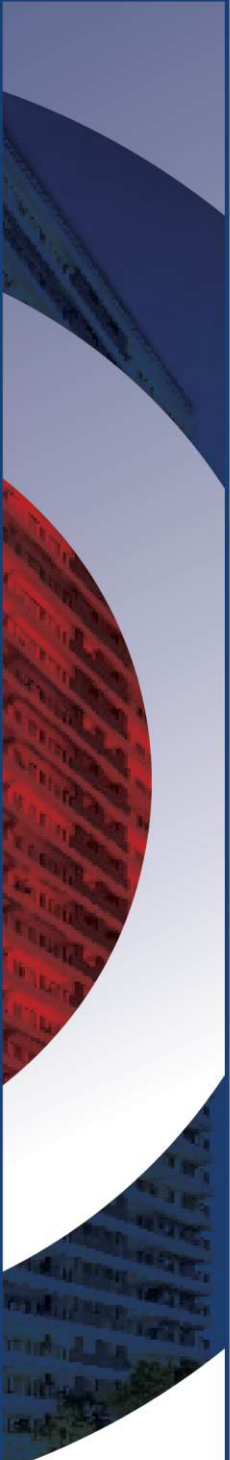
- (i) Não pagamento pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas de vencimento previstas na Escritura de Emissão, das obrigações pecuniárias devidas aos Debenturistas, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que a obrigação era devida;
- (ii) apresentação de (a) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou por qualquer uma de suas Afiliadas (conforme abaixo definido) com sede no Brasil, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora ou por qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil, independente do deferimento do respectivo pedido; (c) pedido de falência da Devedora ou por qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (d) decretação de falência, liquidação, dissolução, insolvência ou extinção da Devedora ou de qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil; (e) pedido de suspensão de execução de dívidas ou qualquer outra medida antecipatória de pedido de recuperação judicial da Devedora ou de qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil, independente do deferimento do respectivo pedido; e/ou (f) quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições, nacionais ou internacionais, relacionados à Devedora ou a qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil;
- (iii) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.4 da Escritura de Emissão;
- (iv) se a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização ou demais documentos da Oferta ou qualquer de suas disposições: (a) forem objeto de qualquer tipo de questionamento (incluindo, mas não se limitando a ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa), no Brasil ou no exterior, pela Devedora, por qualquer de suas Afiliadas com sede no Brasil ou pelos Fiadores; (b) não forem devidamente formalizados; (iii) forem anulados, invalidados, declarados ineficazes ou inexequíveis total ou parcialmente; ou (iv) de qualquer forma, deixarem de existir ou forem rescindidos;
- (v) transformação do tipo societário da Devedora, de modo que deixe de ser uma sociedade anônima, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade da Devedora (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou, ainda, ao seu valor equivalente em moeda estrangeira;
- (vii) se ocorrer mudança do Controle acionário direto ou indireto da Devedora, sem prévia aprovação dos Debenturistas, conforme instruídos por meio de Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização), exceto se resultante de reorganização societária da Devedora que mantenha os Familiares como Controladores diretos ou indiretos da Devedora. Por “Familiares” entende-se: filhos, netos e cônjuges dos atuais Controladores da Devedora;
- (viii) cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações da, ou pela, Devedora ou quaisquer operações ou reestruturações societárias envolvendo a Devedora, sem que haja a prévia aprovação dos Debenturistas, conforme instruídos por meio de Assembleia Especial, excetuando-se desse item quaisquer reorganizações

societárias realizadas dentro do grupo econômico e familiar (filhos, netos e cônjuges dos atuais Controladores da Devedora) da Devedora e desde que no caso de cisão ou de alteração do Controle direto da Devedora, a entidade resultante de referida cisão ou da referida alteração do Controle direto torne-se fiadora das Debêntures, devendo a fiança ser constituída no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do arquivamento do ato societário que deliberou pela cisão ou da data de formalização da alteração do Controle direto, conforme o caso;

- (ix) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, ressalvadas as reduções de capital que tenham como finalidade a absorção dos prejuízos acumulados;
- (x) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelo Fiadores, conforme o caso, na Escritura de Emissão é falsa e/ou enganosa;
- (xi) descumprimento, pela Devedora, por quaisquer de suas Afiliadas ou pelos Fiadores, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção");
- (xii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão; e
- (xiii) se a Escritura de Emissão ou demais Documentos da Operação ou qualquer de suas disposições; (i) não forem devidamente formalizados ou forem rescindidos; ou (ii) (a) forem anulados, invalidados, declarados ineficazes ou inexecutáveis total ou parcialmente; ou (b) de qualquer forma, deixarem de existir, conforme declarado em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal.

Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o vencimento não automático das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.3 da Escritura de Emissão:

- (i) caso a Fiança, por qualquer motivo, venha a deixar de ser válida, eficaz, exequível ou deixe de ser oponível em relação aos Fiadores, ou, ainda, caso a Devedora, os Fiadores ou qualquer uma de suas Afiliadas tentem praticar ou interpor, ou pratiquem ou interponham, quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, questionar, cancelar, suspender ou invalidar a Fiança e/ou quaisquer das obrigações da Devedora e/ou dos Fiadores nos termos da Escritura de Emissão;
- (ii) descumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral cujo efeito não tenha sido suspenso dentro dos prazos legais, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou, ainda, ao seu valor equivalente em moeda estrangeira, desde que o referido descumprimento não seja sanado pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis;
- (iii) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Devedora, desde que o referido descumprimento não seja sanado pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis;

- 
- (iv) descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, que não sanado no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis corridos contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;
 - (v) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou de qualquer obrigação de responsabilidade da Devedora, suas Controladas ou Controladas com sede no Brasil (seja como devedora principal, fiadora ou devedora solidário) cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou, ainda, ao seu valor equivalente em outras moedas;
 - (vi) ocorrência de qualquer Efeito Adverso Relevante, assim definido como (a) na situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza da Devedora ou dos Fiadores, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (b) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores perante os Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão; e/ou (c) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável ("Efeito Adverso Relevante")
 - (vii) protesto de títulos e/ou inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central 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 até 15 (quinze) Dias Úteis tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que: (a) a Devedora comprovou perante a autoridade judicial que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; (b) o protesto foi cancelado ou suspenso; ou (c) foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente;
 - (viii) morte, incapacidade total ou parcial, de interdição ou impedimento, por qualquer razão de fato ou de direito, dos Fiadores, para exercer suas atividades ou administrar seus bens ou negócios, sem sua devida substituição, no prazo determinado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;
 - (ix) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora ou descumprimento do Índice Financeiro (conforme abaixo definido), exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, que não deverão superar o mínimo legal de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido da Devedora;
 - (x) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão na posse pela respectiva autoridade governamental;
 - (xi) mudança ou alteração do objeto social da Devedora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, exceto se previamente autorizado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;
 - (xii) caso a Devedora deixe de ter suas demonstrações financeiras auditadas por um dos auditores independentes a seguir: (a) KPMG Auditores Independentes, (b) PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes, (c) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (d) Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda.; (e) Pemon Auditores Independentes, (f) Grant Thornton Auditores, e (g) Bakertilly Internacional;

- (xiii) verificação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, na Escritura de Emissão é insuficiente, inverídica, imprecisa, inconsistente ou desatualizada na data em que foi prestada;
- (xiv) venda, sob qualquer forma, ainda que sob promessa ou condição suspensiva, sobre a propriedade, titularidade, posse e/ou controle de quaisquer ativos relevantes da Devedora desde que não envolvam as atividades descritas no Estatuto Social da Devedora;
- (xv) uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero ou qualquer espécie de trabalho ilegal realizados indiretamente pela Devedora, quaisquer de suas Afiliadas com sede no Brasil ou pelos Fiadores;
- (xvi) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados anualmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento do exercício de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, e verificados pelo Agente Fiduciário até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"):

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos)

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras, incluindo os créditos em poder da Caixa Econômica Federal, oriundos do programa federal de financiamento imobiliário "Casa Verde e Amarela", sujeito a juros e correções monetárias) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no balanço patrimonial consolidado da Emissora;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

"Patrimônio Líquido" é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;

- (xvii) questionamento judicial ou arbitral iniciado por terceiros a respeito da validade, eficácia ou exequibilidade das Debêntures, das disposições e obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que o questionamento não seja sanado pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis; e
- (xviii) uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, diretamente, ou crime contra o meio ambiente, em todos os casos, pela Devedora, quaisquer de suas Afiliadas com sede no Brasil ou pelos Fiadores.

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 (xxiii), do Termo de Securitização, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente nas Contas do Patrimônio Separado.

Nos termos da Cláusula 4.1, item (xxxiv), 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 4.9 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, nas Contas do Patrimônio Separado, 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 4.10 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 4.10.1 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 4.10.2 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 4.11 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 abaixo;
- (ii) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (iii) Encargos Moratórios;
- (iv) Remuneração vencida e não paga, se aplicável;
- (v) Remuneração vincenda;
- (vi) Amortização dos CRI vencida (s) e não paga (s), se aplicável; e
- (vii) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

Agente Liquidante: Nos termos da Cláusula 1. do Termo de Securitização, a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01.455-000 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.519.944/0001-05 ("**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 do item (xxiv) da Cláusula 4.1. 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. do Termo de Securitização, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de março de cada ano, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 30 de março de 2026.

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 "2.6" da seção "2. 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 das Contas do Patrimônio Separado, 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 nº 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 4.13.8 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 na Cláusula 4.13 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.

Nos termos da Cláusula 4.13.9 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 relativo ao semestre findo em 31 de dezembro 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 4.13.10 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 4.13.8 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 4.13.8 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 4.13.11 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 4.13.12 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 4.13.13 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 4.13.14 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. 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.

Nos termos da Cláusula 4.13.15 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.

10.10. 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. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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 DEVEDORES OU COOBRIGADOS

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 perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25 e com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.559.878. A Devedora tem por objeto social: (a) construção civil por conta própria ou de terceiros sob o regime de contratação; (b) reforma, demolição e reparos de prédios residenciais, comerciais industriais e mistos; (c) compra, venda, permuta ou locação de imóveis próprios; (d) incorporação, empreendimentos imobiliários e negócios em geral, relativos aos objetivos societários; (e) realização de obras públicas, (f) loteamento por conta própria e de terceiros, bem como a dotação de infraestrutura necessária, a ser implantada nos terrenos, exceto a corretagem de imóveis; (g) participação em negócio de terceiros, bem como em outras sociedades, como quotista ou acionista; e (h) locação de imóveis próprios.

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: Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Características Gerais do Negócio: a Devedora tem como principais características do negócio as atividades de construção civil própria e de terceiros, de incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários relativos ao objeto social da Devedora, dos quais derivam atividades de loteamento de terrenos (próprios ou de terceiros), 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.

Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos: Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, das Debêntures, emitidas pela Devedora.

Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos: As Debêntures são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária facultativa, oferta de resgate antecipado e vencimento antecipado.

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 aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 podem ser encontradas em seu website (<https://www.dialogo.com.br/resultados-financeiros>) e no site da CVM. As referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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.

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) e total do patrimônio líquido consolidado e indicam (i) na coluna "Histórico", a posição histórica em 31 de dezembro de 2024, derivada das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora; e (ii) na coluna "Ajustado" a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, ou seja, recursos brutos de R\$ 200.000 mil, deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta de R\$ 5.535 mil, conforme previsto na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 194.465 mil.

As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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, equivalentes às entidades registradas na CVM, anexas a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção "Informações sobre a Devedora" constante neste Prospecto.

	Histórico	Ajustado ⁽²⁾
Capitalização R\$ (Milhares)	Em 31 de dezembro de 2024	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	164.860	164.860
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	422.480	616.945
Total do patrimônio líquido consolidado	524.678	524.678
Capitalização Total ⁽¹⁾	1.112.018	1.306.483

⁽¹⁾ A capitalização total corresponde à soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e do total do patrimônio líquido consolidado.

⁽²⁾ Ajustado para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, considerando os recursos brutos de R\$ 200.000 mil, deduzidos das comissões e das despesas estimadas da Oferta no valor de R\$ 5.535 mil, conforme detalhado na seção "Demonstrativos dos Custos da Oferta", perfazendo o recurso líquido no montante de R\$ 194.465 mil.

A capitalização total acima não reflete eventuais captações e amortizações ocorridas após 31 de dezembro 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 2024 e 2023, as quais estão incluídas neste Prospecto.

ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA

Os recursos que a Devedora estima receber com a captação, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 103 deste Prospecto, não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, qualquer impacto nos seguintes índices da Devedora: (i) Margem Bruta; (ii) Margem Líquida; e (iii) Retorno sobre o Patrimônio líquido; conforme descritos na tabela abaixo.

Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 103 deste Prospecto, de forma individualizada, impactarão (i) o índice de liquidez corrente; (ii) o índice de liquidez geral; (iii) o índice de endividamento geral; e o (iv) o índice de retorno sobre ativo total.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base em informações derivadas da última demonstração financeira auditada, referente ao exercício findo em 31 de dezembro 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 de R\$ 200.000 mil, deduzidas as comissões e despesas estimadas da Oferta de R\$ 5.535 mil, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 194.465 mil.

	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Índices Financeiros R\$ (Milhares), exceto índices	Em 31 de dezembro de 2024	
Índices de Liquidez		
Total do ativo circulante	2.004.801	2.199.266
Total do passivo circulante	864.925	864.925
Índices de Liquidez corrente ⁽¹⁾	2,32	2,54
Total do ativo circulante	2.004.801	2.199.266
Total do ativo não circulante	1.492.171	1.492.171
Total do passivo circulante	864.925	864.925
Total do passivo não circulante	2.107.369	2.301.834
Índice de Liquidez geral ⁽²⁾	1,18	1,17

(1) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do total do ativo circulante pelo total do passivo circulante da Devedora.

(2) O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão (i) do resultado da soma do ativo circulante e do ativo não circulante, pelo (ii) resultado da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Índices Financeiros R\$ (Milhares), exceto índices	Em 31 de dezembro de 2024	
Índices de Endividamento		
Empréstimos e financiamentos (circulante)	164.860	164.860
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	422.480	616.945
Total do ativo	3.496.972	3.691.437
Índice de endividamento geral ajustado ⁽¹⁾	0,17	0,21

(1) O índice de endividamento geral ajustado é calculado pela soma dos empréstimos e financiamentos – circulante e não circulante em 31 de dezembro de 2024 dividido pelo total do ativo em 31 de dezembro de 2024.

ÍNDICES DE LUCRATIVIDADE

	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Índices Financeiros R\$ (Milhares), exceto %s	Em e/ou no exercício findo em 31 de dezembro de 2024	
Índices de Lucratividade		
Receita operacional líquida	1.567.624	1.567.624
Lucro bruto	676.022	676.022
Margem bruta (%) ⁽¹⁾	43,1%	43,1%
Lucro líquido do exercício	467.804	467.804
Margem líquida (%) ⁽²⁾	29,8%	29,8%
Total do ativo	3.496.972	3.691.495
Retorno sobre ativo total ⁽³⁾	13,4%	12,7%
Total do patrimônio líquido consolidado	524.678	524.678
Retorno sobre o patrimônio líquido ⁽⁴⁾	89,2%	89,2%

(1) O índice de Margem Bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida da Devedora.

(2) O índice de Margem Líquida corresponde ao quociente da divisão do lucro líquido do exercício pela receita operacional líquida da Devedora.

(3) O índice de retorno sobre o ativo total corresponde ao quociente da divisão do lucro líquido do exercício pelo total do ativo da Devedora.

(4) O índice de retorno sobre patrimônio líquido corresponde ao quociente da divisão do lucro líquido do exercício pelo total do patrimônio líquido consolidado da Devedora.

Medições Não Contábeis da Devedora

Dívida líquida ajustada, Caixa Líquido para fins de covenants e Índice Caixa Líquido pelo Patrimônio Líquido

A dívida líquida ajustada corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalentes. O Caixa Líquido para fins de covenants corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante), deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa e Financiamento imobiliário (SFH) (circulante e não circulante) e é calculado para fins de covenants. O Índice Caixa Líquido para fins de covenants pelo Patrimônio Líquido corresponde a divisão do Caixa Líquido para fins de covenants pelo total do patrimônio líquido consolidado. A dívida líquida ajustada, o Caixa Líquido para fins de covenants e o Índice Caixa Líquido para fins de covenants 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 ajustada, nosso Caixa Líquido para fins de covenants e nosso Índice do Caixa Líquido para fins de covenants pelo Patrimônio Líquido podem não ser comparáveis a medições com títulos semelhantes apresentadas por outras entidades. A dívida líquida ajustada, o Caixa Líquido para fins de covenants e o Índice Caixa Líquido para fins de covenants 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 ajustada, o Caixa Líquido para fins de covenants e o Índice Caixa Líquido para fins de covenants 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 da dívida líquida ajustada, do Caixa Líquido para fins de covenants e do cálculo do Índice Caixa Líquido para fins de covenants pelo Patrimônio líquido da Devedora nas datas indicadas:

R\$ (Milhares), exceto índice	Em 31/12/2024	Em 31/12/2023
(+) Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) ^(a)	587.340	506.914
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(112.569)	(76.526)
Dívida líquida ajustada	474.771	430.388
(+) Credores por imóveis compromissados (circulante e não circulante)	27.883	65.063
(-) Financiamento imobiliário (SFH) (circulante e não circulante)	(534.110)	(506.914)
Caixa líquido para fins de covenants	(31.456)	(11.463)
(/) Total do Patrimônio líquido consolidado	524.678	662.313
Caixa líquido para fins de covenants / Patrimônio líquido	-0,06	-0,02

(a) O saldo de empréstimos e financiamentos compreende os saldos de debênture no montante de R\$ 53.230 mil em 31/12/2024 e financiamento imobiliário (SFH) no montante de R\$ 534.110 mil em 31/12/2024 (R\$ 506.914 mil em 31/12/2023).

O cálculo do Caixa líquido para fins de covenants são calculadas para fins de covenants e inclui as dívidas onerosas da Companhia, e não consideram o mútuo com partes relacionadas ¹ e débitos com parceiros em empreendimentos ².

- (1) O mútuo com partes relacionadas refere-se a mútuo com os sócios, valor utilizado para desenvolvimento de novos empreendimentos, estando esta obrigação com os sócios subordinada a todas as outras obrigações da Companhia.
- (2) Os débitos com parceiros em empreendimentos referem-se a acordos celebrados relacionados às Sociedades em Conta de Participação (SCPs). Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (conforme a sua participação no acordo) os valores investidos, acrescidos dos resultados proporcionais às suas respectivas participações, ajustadas segundo previsto nos acordos realizados entre as partes, estando estes no risco total do empreendimento. Os débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários representam os acordos celebrados relacionados às Sociedades em Conta de Participação (SCPs) em que a Devedora figura como sócio ostensivo.

ROE

O ROE ou Retorno Sobre Patrimonio Líquido é uma medida não contábil que reflete, em percentuais, a relação entre o lucro líquido do exercício e o total do patrimônio líquido nas datas indicadas.

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 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 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:

R\$ (Milhares), exceto %	Em e/ou no exercício findo em 31/12/2024	Em e/ou no exercício findo em 31/12/2023
Lucro Líquido do exercício	467.804	390.579
Total do patrimônio líquido consolidado	524.678	662.313
(=) ROE - Return on Equity	89,2%	59,0%

Todos os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, e em conjunto com as respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto.

EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado da Devedora

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução CVM nº 156, 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156") e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido e pelas despesas e custos de depreciações e amortizações.

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

O EBITDA Ajustado é uma medida não contábil elaborada pela Devedora e corresponde ao EBITDA ajustado pelos custos dos encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis. Nossa definição de EBITDA Ajustado pode não ser comparável ao EBITDA Ajustado conforme definido por outras entidades.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis utilizadas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil (BRGAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), não representam o fluxo de caixa para os exercícios apresentados e não devem ser considerados isoladamente ou como substitutos para o lucro líquido na qualidade de indicador do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa na qualidade de indicador de liquidez da Devedora.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias.

O EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado apresentam limitações que afetam o seu uso como indicadores de rentabilidade da Devedora, pois não consideram certos custos intrínsecos aos negócios da Devedora, que poderiam, por sua vez, afetar significativamente os seus lucros, tais como despesas financeiras, impostos sobre o lucro, depreciação e amortização e outras receitas e/ou despesas consideradas não recorrentes pela administração da Devedora.

Segue a reconciliação do lucro líquido do exercício para o EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado nos exercícios indicados abaixo:

R\$ (Milhares), exceto %	Exercício social encerrado em	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	467.804	390.579
(+) Resultado financeiro	125.092	170.185
(+) Imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	32.195	28.716
(+) Depreciações e amortizações	924	852
(=) EBITDA	626.015	590.332
(+) Custos de encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis	46.855	40.818
(=) EBITDA Ajustado	672.870	631.150
Receita operacional líquida	1.567.624	1.407.293
Margem EBITDA	39,9%	41,9%
Margem EBITDA Ajustado	42,9%	44,8%

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

Item 1.1 - Descrever sumariamente o histórico da Devedora

Desde 1987, a Diálogo transforma bairros e história com empreendimentos que aliam qualidade, satisfação dos clientes e impactos positivo nas regiões onde atua.

Fundada pelo engenheiro civil Edgard Karnick Nahas, a Companhia possui ainda como sócios diretores, o engenheiro civil Guilherme Sallum Nahas e a administradora Isabella Teresa Sallum Nahas Aidar.

A Companhia tem foco em empreendimentos de médio e alto padrão, mixed use, studios, apartamentos e espaços comerciais.

A Companhia atua de maneira verticalizada, dominando todas as etapas dos empreendimentos imobiliários, desde a escolha do terreno, desenvolvimento do projeto e construção até o financiamento com o cliente.

A Diálogo possui uma rede de fornecedores e parceiros, desenvolvida baseada na confiança, ética e no desenvolvimento conjunto, fortalecendo sua operação e garantindo entregas com qualidade, prazo e excelência em cada projeto.

Com uma gestão responsável, mantém uma saudável liquidez financeira e um índice de endividamento equilibrado.

A Diálogo está entre as 10 maiores construtoras e incorporadora de acordo com o ranking Top Imobiliário, com mais 261 torres entregues e em construção ao longo da trajetória, totalizando cerca de 20.928 unidades residenciais e mais de 2,8 milhões m² construídos. Para os próximos 30 meses, estima a entrega de mais 9.644 unidades em construção.

Como resultado dessa trajetória, a Diálogo apresenta resultados consistentes, atingindo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o total de lançamentos de R\$ 2,2 bilhões, lucro bruto de R\$ 676 milhões e lucro líquido de R\$ 462 milhões.

Até a data de apresentação deste Prospecto, não houve pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial da companhia fundado em valor relevante.

Item 1.2 - Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pela Devedora e suas controladas

Objeto Social

A Companhia tem como objeto social: (a) construção civil por conta própria ou de terceiros sob o regime de contratação; (b) reforma, demolição e reparos de prédios residenciais, comerciais industriais e mistos; (c) compra, venda, permuta ou locação de imóveis próprios; (d) incorporação, empreendimentos imobiliários e negócios em geral, relativos aos objetivos societários; (e) realização de obras públicas, (f) loteamento por conta própria e de terceiros, bem como a dotação de infraestrutura necessária, a ser implantada nos terrenos, exceto a corretagem de imóveis; (g) participação em negócio de terceiros, bem como em outras sociedades, como quotista ou acionista; e (h) locação de imóveis próprios.

Atividades Desenvolvidas diretamente ou por meio de controladas

A Devedora desenvolve suas atividades diretamente, por meio de controladas e por meio de sociedades de propósito específico ("SPEs"). As SPEs permitem a segregação de seu patrimônio do restante da Devedora, facilitando a administração das obras de cada empreendimento.

Mercado de Atuação e Diversificação Geográfica

A Companhia tem foco de atuação em São Paulo, conhecendo profundamente o mercado, a dinâmica e as oportunidades que a capital oferece, mantém forte presença na Zona Leste, com 2.193 unidade vendidas e resultado de R\$ 1,5 bilhões entre abril de 2024 a março de 2025, o que representa 22% das vendas gerais Companhia em São Paulo.

No mesmo período, entre abril de 2024 e março de 2025, a Companhia registrou a venda de 151 unidades na Zona Norte, 515 unidades na Zona Oeste e 1.349 unidades na Zona Sul, somando os mesmos bilhões 1,5 bilhões.

Item 1.11 - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora

Não houve no último exercício social encerrado e no exercício social corrente aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

Item 1.14 - Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora no último exercício social encerrado e nem no exercício social corrente.

Item 6.1 - Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo Pessoa	CPF/CNPJ		
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total de ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe de ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.					
Edgard Karnick Nahas					
042.090.618-59	Brasileiro	Não	Sim	26/08/2020	
Não	-	Pessoa Física			
91.500.000	30,50%	N/A	N/A	91.500.000	30,50%
Guilherme Sallum Nahas					
317.608.588-54	Brasileiro	Não	Sim	26/08/2020	
Não	-	Pessoa Física			
61.500.000	20,50%	N/A	N/A	61.500.000	20,50%
Isabella Teresa Sallum Nahas Aidar					
331.811.198-81	Brasileira	Não	Sim	26/08/2020	
Não	-	Pessoa Física			
60.000.000	20,00%	N/A	N/A	60.000.000	20,00%
Alexandre Sallum Nahas					
331.811.238-03	Brasileiro	Não	Sim	26/08/2020	
Não	-	Pessoa Física			
60.000.000	20,00%	N/A	N/A	60.000.000	20,00%
Silvana Gubeissi Sallum Nahas					
112.144.508-06	Brasileira	Não	Sim	26/08/2020	
Não	-	Pessoa Física			
27.000.000	9,00%	N/A	N/A	27.000.000	9,00%
OUTROS					
0	0%	N/A	N/A	0	0%
AÇÕES EM TESOURARIA					
0	0%	N/A	N/A	0	0%
TOTAL					
300.000.000	100%	N/A	N/A	300.000.000	100%

Item 7.1. Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal da Devedora, identificando:

Nos termos do artigo 11 do Estatuto Social da Devedora, os órgãos de administração da Companhia são: (i) Conselho de Administração; e (ii) a Diretoria.

A Devedora pode contar com um Conselho Fiscal de caráter não permanente, nos termos do artigo 26 do seu Estatuto Social, não tendo sido instalado no último exercício social encerrado ou no exercício social corrente.

a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso a Devedora a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

A Devedora não possui uma política de indicação e de preenchimento de cargos formalmente aprovada.

b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:

A Devedora não possui mecanismos de avaliação de desempenho formais.

i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência

Não aplicável.

ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações

Não aplicável.

iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

Não aplicável.

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Devedora não adota política ou procedimento específico para identificação e administração de conflitos de interesses em suas reuniões do Conselho de Administração ou da Diretoria, por entender que os mecanismos da Lei de Sociedade por Ações são suficientes e eficientes para essa finalidade. Desse modo, nos termos da Lei de Sociedade por Ações, um membro do conselho de administração ou um diretor estaria impedido de votar na ordem do dia de reuniões no caso de possuir interesse conflitante com os interesses da Devedora, nos termos do artigo 156 da Lei de Sociedade por Ações.

Os administradores da Devedora, ao identificarem uma matéria dessa natureza, ou outras que possam representar potenciais conflitos de interesses, devem imediatamente manifestar seu conflito de interesses. Adicionalmente, devem abster-se de votar.

Caso solicitado por quaisquer dos membros do Conselho de Administração ou Diretores, os administradores que tenham interesse na operação em questão participarão parcialmente da discussão de forma a explicar seu envolvimento na operação e proporcionar informações adicionais sobre a operação e as partes envolvidas. Neste caso, deverão se ausentar da parte final da discussão, incluindo o processo de votação da matéria.

Caso algum membro do Conselho de Administração ou da Diretoria que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence que tenha conhecimento da situação, deverá fazê-lo.

Neste caso, a não manifestação voluntária do administrador será considerada uma violação, sendo levada à Assembleia Geral, para avaliação de eventual ação corretiva.

A manifestação da situação de conflito de interesses e a subsequente abstenção deverão constar da ata da reunião.

Adicionalmente, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, os administradores que também forem acionistas da Devedora não poderão votar nas deliberações de assembleia geral relativas:

- (i) ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social;
- (ii) à aprovação de suas contas como administrador; e

- (iii) a quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o da Devedora.

d. por órgão:

As tabelas a seguir evidenciam as principais características dos órgãos de administração da Devedora em 31 de dezembro de 2024:

i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Diretoria	1	2	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	2	4	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Diretoria	0	3	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	6	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica

iii. número total de pessoas com deficiência, caracterizada nos termos da legislação aplicável

Diretoria	0
Conselho de Administração - Efetivos	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica

iv. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora entenda relevantes

Não aplicável.

e. se houver, objetivos específicos que a Devedora possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

A Devedora não possui objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração.

f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

Não aplicável, tendo em vista que, na estrutura administrativa da Devedora, seu Conselho de Administração e sua Diretoria não atuam diretamente na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

Item 8.2 - Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo

Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

Previsão para o Exercício Social	31/12/2025	Valor Total da Remuneração	R\$ 50.832,00	
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6	3	0	6
Nº de membros remunerados	0	3	0	3
Total da remuneração	R\$ -	R\$ 50.832,00	R\$ -	R\$ 50.832,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R\$ -	R\$ 50.832,00	R\$ -	R\$ 50.832,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 0,00
Participações em Comitês	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 0,00
Outros valores fixos	R\$ -	R\$ 50.832,00	R\$ -	R\$ 50.832,00
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	O Conselho Fiscal tem caráter não permanente, não estando instalado no presente exercício social.	-
Remuneração variável				
Bônus	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação nos resultados	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros valores variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Descrição de outras remunerações variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Cessação do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Baseada em ações, incluindo opções	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP.	-	

Previsão para o Exercício Social	31/12/2024	Valor Total da Remuneração	R\$ 50.832,00	
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6	3	0	6
Nº de membros remunerados	0	3	0	3
Total da remuneração	R\$ -	R\$ 50.832,00	R\$ -	R\$ 50.832,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R\$ -	R\$ 50.832,00	R\$ -	R\$ 50.832,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 0,00
Participações em Comitês	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 0,00
Outros valores fixos	R\$ -	R\$ 50.832,00	R\$ -	R\$ 50.832,00
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	O Conselho Fiscal tem caráter não permanente, não estando instalado no presente exercício social.	-
Remuneração variável				
Bônus	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação nos resultados	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros valores variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Descrição de outras remunerações variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Cessação do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Baseada em ações, incluindo opções	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP.	-	

Previsão para o Exercício Social	31/12/2023	Valor Total da Remuneração	R\$ 47.304,00	
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6	3	0	6
Nº de membros remunerados	0	3	0	3
Total da remuneração	R\$ -	R\$ 47.304,00	R\$ -	R\$ 47.304,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R\$ -	R\$ 47.304,00	R\$ -	R\$ 47.304,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 0,00
Participações em Comitês	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 0,00
Outros valores fixos	R\$ -	R\$ 47.304,00	R\$ -	R\$ 47.304,00

Previsão para o Exercício Social	31/12/2023	Valor Total da Remuneração	R\$ 47.304,00	
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	O Conselho Fiscal tem caráter não permanente, não estando instalado no presente exercício social.	-
Remuneração variável				
Bônus	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação nos resultados	R\$ -	R\$	R\$ -	R\$
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros valores variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Descrição de outras remunerações variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Cessação do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Baseada em ações, incluindo opções	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP.	-	

Previsão para o Exercício Social	31/12/2022	Valor Total da Remuneração	R\$ 43.596,00	
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6	3	0	6
Nº de membros remunerados	0	3	0	3
Total da remuneração	R\$ -	R\$ 43.596,00	R\$ -	R\$ 43.596,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	R\$ -	R\$ 43.596,00	R\$ -	R\$ 43.596,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 0,00
Participações em Comitês	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ -	R\$ 0,00
Outros valores fixos	R\$ -	R\$ 43.596,00	R\$ -	R\$ 43.596,00
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	O Conselho Fiscal tem caráter não permanente, não estando instalado no presente exercício social.	-
Remuneração variável				
Bônus	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação nos resultados	R\$ -	R\$	R\$ -	R\$
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

Previsão para o Exercício Social	31/12/2022	Valor Total da Remuneração	R\$ 43.596,00	
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Outros valores variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Descrição de outras remunerações variáveis	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Cessação do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Baseada em ações, incluindo opções	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Observação	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP	O número de membros foi apurado da forma especificada no Ofício Circular/Anual-2025/SEP.	-	

Item 11.2 - Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Guilherme Sallum Nahas	12/23	233.458.347,00	233.458.347,00	233.458.347,00	60 meses	N/A
Relação com a Devedora	Sócio Acionista					
Objeto do contrato	Mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não aplicável					
Natureza e razão para a operação	Crédito concedido pela mutuante ao mutuário para reforço de caixa para operação					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Devedora					
Especificar	Não Aplicável					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Alexandre Sallum Nahas	12/23	227.759.363,00	227.759.363,00	227.759.363,00	60 meses	N/A
Relação com a Devedora	Sócio Acionista					
Objeto do contrato	Mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não aplicável					
Natureza e razão para a operação	Crédito concedido pela mutuante ao mutuário para reforço de caixa para operação					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Devedora					
Especificar	Não Aplicável					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Edgard Karnick Nahas	12/23	707.225.306,00	707.225.306,00	707.225.306,00	60 meses	N/A
Relação com a Devedora	Sócio Acionista					
Objeto do contrato	Mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não aplicável					
Natureza e razão para a operação	Crédito concedido pela mutuante ao mutuário para reforço de caixa para operação					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Devedora					
Especificar	Não Aplicável					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Silvana Gubeissi Sallum Nahas	12/23	138.503.850,00	138.503.850,00	138.503.850,00	60 meses	N/A
Relação com a Devedora	Sócio Acionista					
Objeto do contrato	Mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não aplicável					
Natureza e razão para a operação	Crédito concedido pela mutuante ao mutuário para reforço de caixa para operação					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Devedora					
Especificar	Não Aplicável					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Isabella Teresa Sallum Nahas Aidar	12/23	227.764.363,00	227.764.363,00	227.764.363,00	60 meses	N/A
Relação com a Devedora	Sócio Acionista					
Objeto do contrato	Mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não aplicável					
Natureza e razão para a operação	Crédito concedido pela mutuante ao mutuário para reforço de caixa para operação					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Devedora					
Especificar	Não Aplicável					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12/23	27.500,00	28.000,00	27.500,00	60 meses	N/A
Relação com a Devedora	Sociedade sob controle comum					
Objeto do contrato	Mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não aplicável					
Natureza e razão para a operação	Crédito concedido pela mutuante ao mutuário para reforço de caixa para operação					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Devedora					
Especificar	Não Aplicável					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024 (Reais)	Montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12/23	1.293.552,00	1.294.000,00	1.293.552,00	60 meses	N/A
Relação com a Devedora	Sociedade sob controle comum					
Objeto do contrato	Mútuo					
Garantia e seguros	Não Aplicável					
Rescisão ou extinção	Não aplicável					
Natureza e razão para a operação	Crédito concedido pela mutuante ao mutuário para reforço de caixa para operação					
Posição contratual da Devedora (Credor/Devedor/Outras)	Devedora					
Especificar	Não Aplicável					

n. Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses:

O Estatuto Social da Devedora estabelece que a aprovação de transações com partes relacionadas deverá ser realizada pelo Conselho de Administração para transações superiores à R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Em situações em que qualquer pessoa envolvida em um processo de aprovação estiver em uma situação pessoal de conflito de interesses, deverá informar essa situação ao Departamento Jurídico e, se relevante, ao Conselho de Administração, responsável pela análise e/ou aprovação e deverá explicar seu envolvimento na transação e, mediante solicitação, fornecer detalhes e explicações sobre os termos e condições da transação e sua situação.

Nos termos do Artigo 156 da Lei das S.A., os nossos administradores que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração ou da Diretoria de seu impedimento e fazer consignar em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu impedimento. Caso algum administrador, que possa ter um interesse pessoal conflitante, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence e que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo.

O Conselho de Administração deverá (i) ter acesso a toda documentação relevante e necessária com relação a transações específicas ou a diretrizes para contratação de transações; e (ii) solicitar à Diretoria a análise de alternativas de mercado à transação com partes relacionadas em questão, ajustadas aos fatores de risco envolvidos, bem como eventuais pareceres de especialistas ou relatórios técnicos porventura julgados necessários para fornecer seu parecer ou tomar sua decisão.

Além disto, caso uma transação com partes relacionadas tenha que ser aprovada pelos acionistas em assembleia geral de acordo com a lei aplicável, essa transação deverá ser submetida aos acionistas acompanhada uma proposta submetida pelo nosso Conselho de Administração, embasada por laudo de avaliação independente, elaborado sem a participação de nenhuma parte envolvida na operação em questão, seja ela banco, advogado, empresa de consultoria especializada, entre outros, com base em premissas realistas e informações referendadas por terceiros.

o. Demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

O Conselho de Administração ou Departamento Jurídico da Devedora, conforme o caso, somente poderão aprovar uma transação com partes relacionadas se constatarem, em boa-fé, que a transação é feita em condições de mercado ou com pagamento compensatório adequado e no nosso interesse e/ou de nossas controladas.

O Conselho de Administração ou o Departamento Jurídico, a seu critério, poderão estabelecer como condição para a aprovação de uma transação com partes relacionadas qualquer modificação que considerem necessária para que a transação seja concluída em bases equitativas e no interesse da Companhia e/ou de suas controladas.

Ademais, uma transação com partes relacionadas deverá sempre ser concluída por escrito, especificando seus principais termos e condições, como: contraprestação nos termos do acordo, duração e condições para rescisão, declarações e indenizações, garantias, responsabilidade, entre outros.

Item 12.1 - Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
16/08/2020	300.000.000,00	-	300.000.000	0	300.000.000
Tipo de capital	Capital Subscrito				
31/01/2024	300.000.000,00	-	300.000.000	0	300.000.000
Tipo de capital	Capital Integralizado				
31/01/2024	300.000.000,00	-	300.000.000	0	300.000.000
Tipo de capital	Capital Autorizado				
31/01/2024	300.000.000,00	-	-	-	-

Outros títulos conversíveis em ações	
Título	Condições para conversão
N/A	N/A

Item 12.3 - Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando:

Valor Mobiliário	Debêntures – 2ª Emissão
Identificação do Valor Mobiliário	código do ativo: DALG12 código ISIN: BRDALGDBS013
Quantidade	60.000 (sessenta mil)
Valor Nominal Global	R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais)
Data de Emissão	8 de maio de 2024
Saldo Devedor em Aberto na Data de Encerramento do Último Exercício Social	R\$ 53.230 mil em 31 de dezembro de 2024
Restrições à Circulação	Sim
Conversibilidade em Ações ou Conferência de Direito de Subscriver ou Comprar Ações	Não
Possibilidade de resgate	Sim
Hipóteses de Resgate e Fórmula de Cálculo do Valor de Resgate	<u>Resgate Antecipado Facultativo Total:</u> A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total") Por ocasião do resgate antecipado facultativo total, o valor devido pela Emissora será equivalente ao (a) Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido (b) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate antecipado facultativo total, calculado pro rata temporis o desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso. O Resgate Antecipado Facultativo Total somente será realizado mediante envio de comunicação individual aos Debenturistas, ou publicação de anúncio, nos termos da Cláusula 4.19 da Escritura de Emissão, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, a B3 e a ANBIMA, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ("Comunicação de Resgate"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; (b) a menção dos componentes do valor de pagamento; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total. <u>Amortização Extraordinária Facultativa:</u> A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir da Data da Emissão, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, limitada sempre a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário) das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente (a) à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem amortizadas, acrescido (b) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, calculado pro rata temporis desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário. <u>Oferta de Resgate Antecipado:</u> A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, realizar oferta de resgate antecipado das Debêntures (sendo vedada a oferta de resgate parcial), endereçada a totalidade dos Debenturistas, sendo assegurada a todos os Debenturistas igualdade de condições para aceitar ou não o resgate das Debêntures por eles detidas, de acordo com os termos e condições previstos na Escritura de Emissão ("Oferta de Resgate Antecipado"). <u>Aquisição Facultativa:</u> A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, condicionado ao aceite do respectivo Debenturista vendedor e observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, nos artigos 86 e 88 da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 77, de 29 de março de 2022, e na regulamentação aplicável da CVM, a qualquer momento, adquirir Debêntures no mercado secundário:(i) por valor igual ou inferior ao saldo do Valor Nominal Unitário, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, ou (i1) por valor superior ao saldo do Valor Nominal Unitário ("Aquisição Facultativa").

Características dos Valores Mobiliários de Dívida

(a)	Vencimento: 15 de maio de 2029
(b)	Principais condições de vencimento antecipado: - não pagamento pela Emissora e/ou pelo Fiador, nas respectivas datas de vencimento previstas na Escritura de Emissão, das obrigações pecuniárias devidas aos Debenturistas, não sanado em até I (um) Dia Útil a contar da data em que a obrigação era devida; - apresentação de: (i) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora ou por qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (ii) pedido de autofalência pela Emissora ou por qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil, independente do deferimento do respectivo pedido; (iii) pedido de falência da Emissora ou de qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (iv) decretação de falência, liquidação, dissolução, insolvência ou extinção, da Emissora ou de qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil; (v) pedido de suspensão de execução de dívidas ou qualquer outra medida antecipatória de pedido de recuperação judicial da Emissora ou de qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil, independentemente do deferimento do respectivo pedido: e/ou (vi) quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições, nacionais ou internacionais, relacionados à Emissora ou de qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil; - Aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.2. da Escritura de Emissão; - Se a Escritura de Emissão ou demais documentos da Oferta ou qualquer de suas disposições: (i) forem objeto de qualquer tipo de questionamento (incluindo, mas não se limitando a ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa), no Brasil ou no exterior, pela Emissora, por qualquer de suas Afiliadas com sede no Brasil ou pelo Fiador; (ii) não forem devidamente formalizados; (iii) forem anulados, invalidados, declarados ineficazes ou inexequíveis total ou parcialmente; ou (iv) de qualquer forma, deixarem de existir ou forem rescindidos. - Transformação do tipo societário da Emissora, de modo que deixe de ser uma sociedade anônima, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; - caso a Fiança, por qualquer motivo, venha a deixar de ser válida, eficaz, exequível ou deixe de ser oponível em relação ao Fiador, ou, ainda, caso a Emissora, o Fiador ou qualquer uma de suas Afiliadas tentem praticar ou interpor, ou pratiquem ou interponham, quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, questionar, cancelar, suspender ou invalidar a Fiança e/ou quaisquer das obrigações da Emissora e/ou do Fiador nos termos da presente Escritura de Emissão; - declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade da Emissora (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ou, ainda, ao seu valor equivalente em moeda estrangeira; - descumprimento, pela Emissora, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral cujo efeito não tenha sido suspenso dentro dos prazos legais, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), ou, ainda, ao seu valor equivalente em moeda estrangeira; - se ocorrer mudança do Controle acionário direto ou indireto da Emissora, sem prévia aprovação dos Debenturistas, exceto se resultante de reorganização societária da Emissora que mantenha o Fiador como Controlador indireto; - cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações da, ou pela, Emissora ou quaisquer operações ou reestruturações societárias envolvendo a Emissora, sem que haja a prévia aprovação dos Debenturistas, excetuando-se desse item quaisquer reorganizações societárias realizadas dentro do grupo econômico da Emissora e desde que: (i) não seja alterado o Controle indireto da Emissora; e (ii) no caso de cisão ou de alteração do Controle direto da Emissora, a entidade resultante de referida cisão ou da referida alteração do Controle direto torne-se fiadora das

	Debêntures, devendo a fiança ser constituída no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do arquivamento do ato societário que deliberou pela cisão ou da data de formalização da alteração do Controle direto, conforme o caso; xi. redução do capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, ressalvadas as reduções de capital que tenham como finalidade a absorção dos prejuízos acumulados; xii. comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora e/ou pelo Fiador, conforme o caso, na Escritura de Emissão é falsa e/ou enganosa; xiii. descumprimento, pela Emissora, por quaisquer de suas Afiliadas ou pelo Fiador, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e a UK Bribery Act of 2010 ("Leis Anticorrupção"); xiv. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pelo Fiador, de quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão; xv. não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Emissora; ou xvi. uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, ou ainda, prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, diretamente, ou crime contra o meio ambiente, em todos os casos, pela Emissora, quaisquer de suas Afiliadas com sede no Brasil ou pelo Fiador. (c) Remuneração das Debêntures. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de um spread equivalente a 1,95% (um inteiro e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início de Rentabilidade (inclusive) ou desde a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), calculados conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão; (d) Garantia Fidejussória: Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios da Emissora, presentes ou futuros, incluindo, mas não se limitando ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração, aos Encargos Moratórios, às multas e quaisquer outros valores devidos pela Emissora, no âmbito da Oferta, incluindo aqueles previstos na Escritura de Emissão, bem como todo e qualquer acessório ao principal, inclusive qualquer Custo ou despesa necessários comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais e/ou, quando houver, multas, penalidades, verbas indenizatórias, despesas, encargos, tributos, reembolsos e custas devidas diretamente pela Emissora, remuneração e todo e qualquer custo e eventuais despesas incorridos pelos Debenturistas e/ou pelo Agente Fiduciário, no âmbito de qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral, bem como no âmbito da Emissão, necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e/ou da Escritura de Emissão, incluindo honorários, depósitos, custas e despesas advocatícias ("Obrigações Garantidas"), as Debêntures contarão com garantia fidejussória do Fiador, em favor dos Debenturistas,

	representados pelo Agente Fiduciário nos termos dos artigos 818 e 822 da Lei n. 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), obrigando-se, por este instrumento e na melhor forma de direito, como devedor principal e solidário à Emissora, pagador de todos os valores devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão, da Emissão e da Oferta ("Fiança"). A Fiança perdurará até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos descritos na Escritura de Emissão.; (e) Agente Fiduciário: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Condições para Alteração dos Direitos Assegurados por Tais Valores Mobiliários	Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas ("<u>Assembleias Gerais de Debenturistas</u>"). A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por titulares das Debêntures que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação, ou pela CVM. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, no Jornal de Publicação, conforme Cláusula 4.19 da Escritura de Emissão, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações, da regulamentação aplicável e da Escritura de Emissão, ficando dispensada a convocação no caso de presença da totalidade dos Debenturistas. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo mínimo de 8 (oito) dias contado da primeira publicação do edital de convocação ou, caso não se verifique quórum para realização da Assembleia Geral de Debenturistas, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias contado da nova publicação do edital de convocação. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á (i) em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais I (uma) das Debêntures em Circulação e (ii) em segunda convocação, com qualquer quórum. Independentemente das formalidades previstas na legislação aplicável e na Escritura de Emissão, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Debenturistas. Cada Debênture conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de Debêntures ou não. Exceto se de outra forma estabelecido na Escritura de Emissão, as deliberações serão tomadas por Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, em qualquer convocação. as deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas que tenham por objeto alterar: (i) a Remuneração; (ii) as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures ou de quaisquer valores previstos na Escritura de Emissão; (iii) a Data de Vencimento das Debêntures e a vigência das Debêntures, (iv) os valores, montantes e Datas de Amortização das Debêntures; (v) a redação de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento, inclusive sua exclusão; (vi) a alteração dos quóruns de deliberação previstos na Escritura de Emissão; (vii) as disposições desta Cláusula; (viii) a criação de evento de repactuação; (ix) as disposições relativas a Aquisição Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa; c (x) a espécie das Debêntures, deverão ser aprovadas, seja em qualquer convocação da Assembleia Geral de Debenturistas, por Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação. Caso a Emissora, por qualquer motivo, solicite aos Debenturistas, antes da sua ocorrência, a concessão de renúncia prévia ou perdão temporário prévio (waiver prévio) para qualquer Evento de Inadimplemento previsto na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão, tal solicitação deverá ser aprovada por Debenturistas que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação, em primeira ou segunda convocações, salvo se previsto quórum mais elevado na hipótese de Evento de Inadimplemento em discussão, nos termos da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão, caso em que este deverá ser observado.
Outras Características Relevantes	As Debêntures serão depositadas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("<u>MDA</u>"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) a negociação, observado o disposto na Cláusula 2.6.2 abaixo, no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("<u>CETIP21</u>"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

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:

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e seu respectivo conglomerado econômico possui relacionamento com a Devedora, conforme descrito abaixo:

- Prestação de serviços bancários gerais incluindo Aplicação Automática, Cobrança, Sispag Fornecedores, Sispag Tributos, Cartão Corporativo, Pix Pagamentos e Pix Recebimentos;
- Operações de financiamento na modalidade empresário totalizando cerca de R\$ 2,0 bilhões, dos quais aproximadamente R\$ 562 milhões já desembolsados. As operações contam com garantias incluindo hipoteca, cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de cotas e avais pessoas física e jurídica; e
- Operação de Debêntures, no valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), com data de emissão em abril de 2024 e vencimento em abril de 2029, taxa de CDI + 1,95% e sem garantias reais;

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da 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. Todavia, a participação do Coordenador Líder e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu, nos últimos 12 (doze) meses, mais de 5,00% (cinco por cento) do capital social da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou 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 Banco Liquidante.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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.

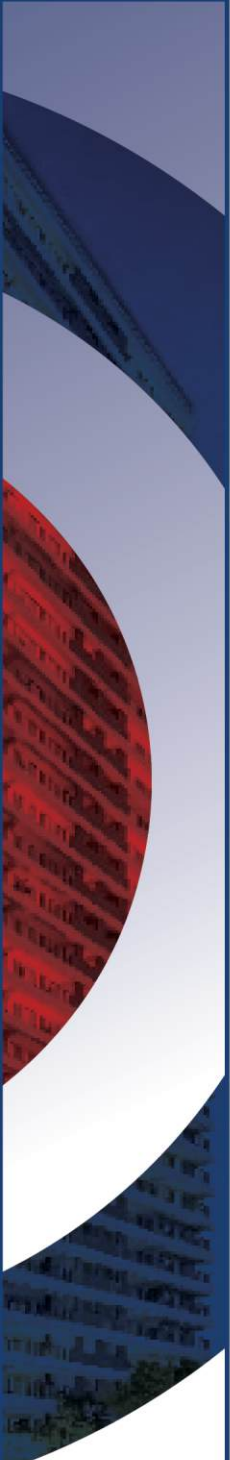
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132
São Paulo – SP
At.: Pedro Nogueira Costa
Correio Eletrônico: pedro.costa@itaubba.com

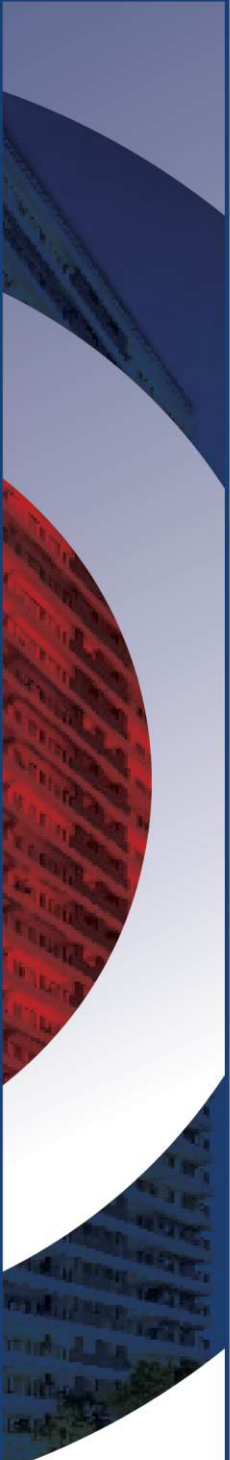
OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: securitizadora@opea.com.br / creditservices@opea.com.br /
monitoramento.credito@opea.com.br

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, estabelecidas neste ato como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil ("**Condições Precedentes**"):

- (i) fornecimento em tempo hábil, pela Devedora, pelos Fiadores e pela Emissora ao Coordenador Líder 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"), de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Emissão;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Emissão em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização e o Contrato de Distribuição, os quais conterão todas as condições da Emissão, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas entre as Partes;
- (iii) registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (iv) realização e conclusão do levantamento de informações e do processo de due diligence, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, conforme escopo que será determinado pelo Coordenador Líder e seu Assessor Legal, observadas as disposições da Resolução CVM 160, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas;
- (v) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas Devedora e por suas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum ("Afiliadas"), perante o Coordenador Líder ou perante as empresas pertencentes ao Grupo Econômico do Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidamente adimplidas;

- 
- (vi) obtenção e/ou cumprimento, por parte da Devedora, da Emissora e dos Fiadores, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações societárias e/ou regulamentares necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta;
 - (vii) formalização e registro nos órgãos competentes, da Escritura de Emissão, do Termo de Securitização e do Ato Societário da Devedora, bem como dos demais documentos da Oferta, em termos aceitáveis pelo Coordenador Líder;
 - (viii) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
 - (ix) entrega, ao Coordenador Líder, de parecer jurídico elaborado pelos Assessores Legais referente à Emissão ("Legal Opinion") firmado pelos Assessores Legais, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes da liquidação, com a finalidade de (a) atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor e (b) atestar a validade, legalidade e exequibilidade dos documentos da Emissão;
 - (x) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Emissora, pela Devedora e pelos Fiadores, atestando, entre outros aspectos, que, na data de publicação anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"), todas informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações da Emissora, da Devedora e dos Fiadores, atestando que, na data do início da distribuição pública dos CRI, todas as informações por ela prestadas para consecução da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 ("Declaração de Veracidade");
 - (xi) que os documentos apresentados pela Emissora, pela Devedora, por suas Afiliadas ou pelos Fiadores para consecução da Oferta não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e/ou o estabelecido nos documentos da Emissão;
 - (xii) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder nas demonstrações financeiras e/ou no processo de due diligence da Devedora e/ou dos Fiadores, que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica ou reputacional da Devedora e/ou da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder;
 - (xiii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Emissora e à Devedora, ou a quaisquer de suas controladas, direta ou indireta, condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;
 - (xiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, jurídicas, reputacionais ou operacionais da Devedora ou, ainda, da Emissora, exceto se justificado pela Devedora e/ou pela Emissora e previamente aprovado pelo Coordenador Líder;
 - (xv) (a) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária e/ou Resilição Voluntária, nos termos do Contrato de Distribuição, (b) ausência de descumprimento das obrigações pela Devedora, conforme descritas na Resolução CVM 160, (c) ausência de descumprimento das obrigações da Devedora no âmbito do Contrato de Distribuição; ou (d) não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado estabelecidos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização;
 - (xvi) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, e/ou de qualquer de suas controladas, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto (a) se previamente aprovadas pelo Coordenador Líder; ou (b) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado;

- 
- (xvii) recolhimento, pela Devedora e pela Emissora, de quaisquer taxas, tarifas ou tributos, conforme aplicáveis, incidentes em razão da Emissão, inclusive para fins de registro da Oferta na CVM, B3 e ANBIMA, incluindo o pagamento da taxa de fiscalização da CVM e da taxa de registro da ANBIMA;
- (xviii) inexistência de descumprimento pela Devedora e pelo Fiadores da legislação ambiental em vigor, bem como a ausência de descumprimento de adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xix) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e a UK Bribery Act of 2010 ("Leis Anticorrupção"), pela Devedora e pelos Fiadores, suas controladoras, controladas, coligadas e administradores;
- (xx) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, pedido de autofalência da Devedora e/ou dos Fiadores, (b) pedido de falência da Devedora e/ou dos Fiadores formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (c) propositura, pela Devedora ou pelos Fiadores, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (d) ingresso pela Devedora ou pelo Fiadores em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxi) aprovação da Emissão pelos comitês internos do Coordenador Líder;
- (xxii) 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;
- (xxiii) assinatura do questionário de bringdown due diligence na data anterior ao roadshow, ao Procedimento de Bookbuilding e à liquidação dos CRI;
- (xxiv) 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;
- (xxv) que os CRI sejam emitidos em regime fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;
- (xxvi) registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;
- (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, contendo declarações e informações acerca de determinadas informações financeiras de natureza contábil da Devedora constantes do Prospecto e as demonstrações financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 auditadas da Devedora;

(xxix) cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 60, na Resolução CMN 5.118 e nos demais normativos aplicáveis à Emissão e à Oferta, bem como pleno cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora e à Emissora previstas nos Normativos ANBIMA; e

(xxx) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora perante a CVM e das obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60;

Nos termos da Cláusula 3.1.2 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 3.2. do Contrato de Distribuição, a não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data da primeira integralização dos CRI, conforme aplicável, 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 Contrato de Distribuição, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão deste Contrato, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. .

Nos termos da Cláusula 3.3 do Contrato de Distribuição, em caso de não continuidade da Oferta por não atendimento de Condição Precedente, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de (i) reembolsar o Coordenador Líder e a Securitizadora, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, por todas as despesas e custos gerais incorridos, desde que devidamente comprovados; e (ii) realizar o pagamento do Comissionamento de Descontinuidade ao Coordenador Líder, desde que o não atendimento da Condição Precedente tenha ocorrido por motivo imputável exclusivamente à Devedora, nos termos da Cláusula 9.2.1 abaixo.

Nos termos da Cláusula 3.4 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 Líder quanto ao cumprimento, pela Securitizadora ou pela Devedora, de suas obrigações previstas neste Contrato, 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 19 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, calculado levando-se em conta a oferta base. Se houver exercício da Distribuição Parcial, os valores da tabela abaixo serão atualizados no Prospecto Definitivo.

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
Custo Total	5.534.654,94	27,67	2,7673%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	4.419.386,22	22,10	2,2097%
Comissão de Coordenação e Estruturação (flat)	800.000,00	4,00	0,4000%
Prêmio de Garantia Firme (flat)	150.000,00	0,75	0,0750%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição (flat)	3.000.000,00	15,00	1,5000%
Impostos (Gross up) (flat)	469.386,22	2,35	0,2347%
Registros CRI	126.189,00	0,63	0,0631%
CVM - Registro (flat)	60.000,00	0,30	0,0300%
ANBIMA - Registro de Oferta Pública (flat)	9.919,00	0,05	0,0050%
ANBIMA - Registro da Base de Dados de CRI (flat)	2.830,00	0,01	0,0014%
B3 - Registro, Análise e Distribuição do CRI (flat)	49.000,00	0,25	0,0245%
B3 - Registro CCI (flat)	2.000,00	0,01	0,0010%
B3 - Taxa de Liquidação Financeira (flat)	1.000,00	0,01	0,0005%
B3 - Custódia do Lastro (Mensal)	1.440,00	0,01	0,0007%
Prestadores de Serviço do CRI	989.079,72	4,95	0,4945%
Securitizadora (Implantação) (flat)	22.509,85	0,11	0,0113%
Securitizadora - Primeira Parcela (flat)	3.207,65	0,02	0,0016%
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	3.207,65	0,02	0,0016%
Pesquisa Reputacional (flat)	300,00	0,00	0,0002%
Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI - Primeira Parcela (flat)	1.399,42	0,01	0,0007%
Agente de Liquidação e Escriturador dos CRI (Manutenção) (mensal)	1.399,42	0,01	0,0007%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela (flat)	17.492,71	0,09	0,0087%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	11.661,81	0,06	0,0058%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	16.602,10	0,08	0,0083%
Custodiante - Primeira Parcela (flat)	9.329,45	0,05	0,0047%
Custodiante (Manutenção) (anual)	8.854,45	0,04	0,0044%
Registrador (Implantação) (flat)	5.830,90	0,03	0,0029%
Escriturador das Debêntures - Primeira Parcela (flat)	13.994,17	0,07	0,0070%
Escriturador das Debêntures - (Manutenção) (anual)	13.281,68	0,07	0,0066%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado - Primeira (flat)	3.200,00	0,02	0,0016%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	3.200,00	0,02	0,0016%
Contador do Patrimônio Separado - Primeira Parcela (flat)	240,00	0,00	0,0001%
Contador do Patrimônio Separado (mensal)	240,00	0,00	0,0001%
Advogados Externos (flat)	248.347,11	1,24	0,1242%
Auditores Independentes da Devedora (flat)	524.781,34	2,62	0,2624%
Agência de Classificação de Risco (flat)	70.000,00	0,35	0,0350%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	10.000,00	0,05	0,0050%
Valor Líquido para Emissora	194.465.345,06		

Nº de CRI	Valor Nominal Unitário (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Valor Líquido por CRI (R\$)
200.000	1.000	27,67	2,77%	972,33

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

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 nos seguintes *websites*:

CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website clicar em “informações sobre companhias”, buscar “Opea Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2025 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).

Emissora: <https://app.opecapital.com/pt/relacoes-com-investidores> (nesta página, selecionar o ano desejado na barra de pesquisa, localizar o título “Documentos Corporativos” e clicar sobre o link do Formulário de Referência com a data mais recente para fazer o download).

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

Emissora: <https://app.opecapital.com/pt/relacoes-com-investidores> (nesta página, selecionar o ano desejado na barra de pesquisa, localizar o título “Central de Resultados” e clicar sobre o link das Informações Financeiras com a data mais recente 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

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, incluídas neste Prospecto Preliminar, constantes do **Anexo B**.

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 Preliminar, constante do **Anexos C**.

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 Preliminar, constantes, respectivamente, dos **Anexos D e E**.

15.6. Termo de securitização de créditos

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do **Anexo F**.

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 incorporadas a este Prospecto Preliminar, constantes do **Anexo G e Anexo H**, respectivamente.

15.8. Relatório de Classificação Preliminar de Risco da Emissão

Não aplicável.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa,
CEP 01455-000, São Paulo, SP

At: Sra. Flávia Palácios

E-mail: securitizadora@opea.com.br

Website: www.opeacapital.com/pt/

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, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi
CEP 04538-132

São Paulo – SP

At.: Pedro Nogueira Costa

Correio Eletrônico: pedro.costa@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

LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SHOUERI ADVOGADOS

Rua Augusta, 2840 - 5º andar, 01412-100 – São Paulo – SP

At.: Erica Fernandes Campos Veríssimo

Tel.: + 55 (11) 3897-0125

E-mail: efcampos@lacazmartins.com.br

Auditor Independente da Securitizadora

Auditores Independentes da Emissora

Para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)

Tel.: +55 11 3886-5100

A/C.: Rafael Dominguez Barros

Website: www.grantthornton.com.br

Auditor Independente da Devedora

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 7º andar
CEP 04543-011, São Paulo, SP
At.: Sr. Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Tel.: +55 (11) 2573-3000
E-mail: marcos.ohata@br.ey.com
Website: https://www.ey.com/pt_br

16.4. 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@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

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

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa,
CEP 01455-000, São Paulo, SP
At: Sra. Flávia Palácios
E-mail: securitizadora@opea.com.br
Website: www.opeacapital.com/pt/

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa,
CEP 01455-000, São Paulo, SP
At: Sra. Flávia Palácios
E-mail: securitizadora@opea.com.br
Website: www.opeacapital.com/pt/

Custodiante

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa,
CEP 01455-000, São Paulo, SP
At: Sra. Flávia Palácios
E-mail: securitizadora@opea.com.br
Website: www.opeacapital.com/pt/

16.7. 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, aos Participantes Especiais e à CVM.

Os potenciais Investidores devem ler este Prospecto Preliminar 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 Preliminar 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, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo – SP

<https://www.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**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa,

CEP 01.455-000, São Paulo - SP

<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento", buscar pela 457ª emissão de CRI e em seguida localizar o documento desejado).

• **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" "Opea", em seguida, no clicar "categoria" e selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e, no campo "Tipo" selecionar "o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" e/ou eventuais outros anúncios, avisos e comunicados da Oferta, inserir o período de 01/07/2025 até a data da busca. Localizar o assunto: "457ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários" e selecionar o "Download").

16.8. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

Declaração constante do **Anexo A** deste Prospecto Preliminar.

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

Declaração da Emissora constante do **Anexo A** deste Prospecto Preliminar.

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. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Nao aplicável.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA, SEU GRUPO ECONÔMICO

Os dados expostos abaixo podem conter medidas financeiras não contábeis (non-GAAP). Qualquer medida financeira não contábil contida nos referidos dados não é medida de performance financeira calculada de acordo com medidas contábeis e não deve ser considerada como substituição ou alternativa ao lucro líquido ou prejuízo, fluxo de caixa de operações ou outra medida contábil (GAAP) de performance de operação ou liquidez. Medidas financeiras não contábeis devem ser avaliadas adicionalmente a, e não como substitutas de análises dos resultados da Devedora divulgados de acordo com suas medidas contábeis. Não obstante tais limitações, e em conjunto com outras informações contábeis e financeiras disponíveis, a administração da Devedora considera tais medidas financeiras não contábeis indicadores razoáveis para a comparação da Devedora com seus principais concorrentes.

Os documentos de oferta preliminares da Devedora contêm certas reconciliações de medidas não contábeis às demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora. Para maiores informações sobre a reconciliação das medidas não contábeis da Devedora, consulte a Seção "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" deste Prospecto.



Diálogo Engenharia | Foco em empreendimentos de médio e alto padrão

Líder na Zona leste de São Paulo

TOP
IMOBILIÁRIO

Top Imobiliário
Excelência e reconhecimento
1994 | 1997 | 2015 | 2016 | 2018 | 2019
2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024

RANKING
ITC / INTEC
RECONHECIMENTO
CONSTRUTORA

Ranking ITC | INTEC
Entre as 100 maiores
2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013
2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019
2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024

NBR ISO 9001:2015
Certificação (Brasil)
03 de dezembro de 2009

NBR ISO 9001:2015
Certificação (Brasil)
03 de dezembro de 2009

Desde
1987

+R\$ 676 milhões - 2024 (+12% A/A)
R\$ 598 milhões - 2023
Lucro bruto

+20.928
Unidades entregues

Entregará
9.644
apartamentos nos
próximos 30 meses

Totalizando
2.882.232
metros quadrados
de área construída

+R\$ 2,2 bi
Lançamentos
de 2024

+R\$ 9,4 bi
Lançamentos de
2020-2024

261
Torres entregues
e em construção

+R\$ 462 milhões - 2024 (+29% A/A)
R\$ 385 milhões - 2023
Lucro líquido⁽¹⁾

+R\$ 14,6 bi
Landbank

43%
Margem bruta 2024⁽²⁾

+R\$ 673 milhões
+Ebitda ajustado

38
Anos de experiência

(1) Lucro líquido atribuído aos controladores

(2) Margem bruta se refere a divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida no exercício final em 31 de dezembro de 2024.
2023 e 2024 referem-se aos exercícios finais em 31 de dezembro dos respectivos anos.

Quem somos

Desde 1987, a **Diálogo Engenharia** transforma bairros e histórias com empreendimentos que aliam qualidade, satisfação dos clientes e impacto positivo nas regiões onde atua.

- Foco em empreendimentos de médio e alto padrão;
- Atuação em projetos verticalizados: mixed use, studios, apartamentos e espaços comerciais;
- Crescimento consistente ao longo do tempo;
- Mais de 389 colaboradores diretos e mais de 5 mil profissionais contratados indiretamente.

Diretoria executiva

Edgard Karnick Nahas
Sócio fundador

Engenheiro civil
38 anos de empresa

Guilherme Sallum Nahas
Sócio diretor

Engenheiro civil
15 anos de empresa

Isabella Teresa Sallum Nahas Aidar
Sócia diretora

Administradora
10 anos de empresa

Composição acionária



Diálogo Engenharia | Construindo o melhor para São Paulo.



Referência em São Paulo

A Diálogo Engenharia está entre as 10 maiores construtoras e incorporadoras de acordo com o ranking Top Imobiliário, com mais de 261 torres entregues e em construção, 20.928 apartamentos entregues e mais de 2,8 milhões de metros quadrados construídos.



Foco em São Paulo, com forte presença na Zona leste

Especialista na cidade, conhece profundamente o mercado, a dinâmica dos bairros e as oportunidades que a capital oferece.



Relações que constroem

Rede de fornecedores, parceiros e prestadores baseada na confiança, na ética e no desenvolvimento conjunto, fortalecendo sua operação e garantindo entregas com qualidade, prazo e excelência em cada projeto.



Tecnologia e processos



Atuação 360°

Atua em todas as etapas do processo imobiliário: da escolha do terreno, desenvolvimento do projeto e construção até o financiamento com o cliente.



Empreendimentos mixed use

Dos studios aos apartamentos de altíssimo padrão, de torres residenciais a complexos multiuso, entrega excelência em projetos diversos, sempre com a mesma assinatura de qualidade e credibilidade.



Solidez, segurança financeira e baixo endividamento

Com uma gestão responsável, mantém uma saudável liquidez financeira e um índice de endividamento equilibrado.



Governança

Conselho de administração;
Comitê de novos negócios;
Comitê de pessoas;
Comitê de gestão de carteira de recebíveis.

Diálogo
ENGENHARIA

Diálogo em São Paulo

Resultado de vendas Cidade de São Paulo

Produtos Diálogo x VGV total (médico/alto padrão)
Últimos 12 meses - abril/24 a março/25

38,6 bi	VGV total cidade de São Paulo
3,1 bi	VGV total produtos Diálogo
Representatividade de 8% das vendas	

Zona norte
151 unidades vendidas
R\$ 80 milhões

Zona oeste
515 unidades vendidas
R\$ 305 milhões

Zona leste
2.193 unidades vendidas
R\$ 1.046 bilhões

Zona sul
1.343 unidades vendidas
R\$ 1.117 bilhões

Diálogo na Zona Leste

Resultado de vendas segmentado | Zona Leste

Produtos Diálogo x VGV total segmentado Zona Leste (médico/alto padrão)

Últimos 12 meses - abril/24 a março/25

6,7 bi	VGV total Zona Leste
1,5 bi	Produtos Diálogo Zona Leste
Representatividade de 22% das vendas	

Região mais populosa de São Paulo



+4 milhões de habitantes



Potenciais clientes



Clientes que migram dentro da mesma região

Fonte: PMI Secovi-SP | Março 2025

Diálogo
ENGENHARIA

Evolução nos projetos



Edifício Natália



New Concept



Móvil Vida & Lazer



High Jd. Prudência



The Grand Padre Adelino

1987

Terreno - 545 m²
2.580 m² construídos
29 apartamentos

2000

Terreno - 3.067 m²
26.420 m² construídos
288 apartamentos

2010

Terreno - 3.195 m²
27.535 m² construídos
192 apartamentos

2020

Terreno - 4.500 m²
95.926 m² construídos
168 apartamentos

2025

Terreno - 8.059 m²
95.926 m² construídos
296 apartamentos

Diálogo
ENGENHARIA

Combinação exclusiva de ativos de alto rendimento e rentabilidade consistente



*Total de lançamentos no período de 2020-2024. Imagens ilustrativas representam 50% dos projetos no período.

Projetos lançados em 2022, 2023 e 2024



Diálogo
ENGENHARIA

Lançamentos 1º sem/2025

VGv = R\$ 1.693.925 bi

Lançamento: fevereiro



1

Bosque Santa Cruz

VGv
R\$ 512.051

Terreno de
6.255 m²

📍 Rua Santa Cruz, 2285

57%
Vendido

Lançamento: fevereiro



2

The Grand Padre Adelino

VGv
R\$ 703.981

Terreno de
8.060 m²

📍 Rua Padre Adelino, 957

77%
Vendido

Lançamento: abril



3

Auge Resort Tatuapé By Diálogo

VGv
R\$ 477.893

Terreno de
5.300 m²

📍 Rua Visconde do Itaboraí, 109

65%
Vendido

Diálogo
ENGENHARIA



Diálogo Engenharia e Rede D'Or se unem para levar à Zona Leste de São Paulo um complexo multiuso com a excelência da maior rede hospitalar do Brasil.

Um projeto transformador para a região, integrando torre residencial, hospital de alta complexidade e espaços comerciais.

Mais do que um endereço, é um marco para o futuro da Zona Leste, promovendo bem-estar, geração de empregos, desenvolvimento econômico e valorização para toda a comunidade.

Diálogo
ENGENHARIA

Diálogo
ENGENHARIA

Estratégia Properties: R\$ 500 milhões de investimentos

Ativos hospitalares e escritórios em áreas nobres de São Paulo



Edifício Prime Medical Center Sírio Libanês Itaim

Localização: Itaim Bibi
Aquisição: maio 2025
Área construída: 20.053 m²
Área locável: 9.264 m²
22 pavimentos
Ocupação: 100%



BTS Hospital Rede D'Or Zona Leste

Localização: Belém - Zona leste
Início da construção: maio 2024
Entrega e operação: fevereiro 2027
Área em construção: 37.683 m²
Área locável: 22.212 m²
21 pavimentos

Diálogo
ENGENHARIA

Destaques operacionais



Atuação concentrada em clusters.



Terrenos concentrados em regiões consolidadas com alto potencial construtivo.



Empresa própria de locação de equipamentos, reduzindo dependência do mercado:

- 18 guias
- 26 cremalheiras
- 38 mil escoras



Empreendimentos de grande porte, alta qualidade, com ganho de escala.



Obras com modelo padronizado de execução, gerando eficiência e possibilitando eventuais antecipações nos prazos de entrega.



23 canteiros ativos de obra em 2025: quantidade estável, possibilitando o crescimento gradual e capacidade construtiva.

Capacidade construtiva comprovada

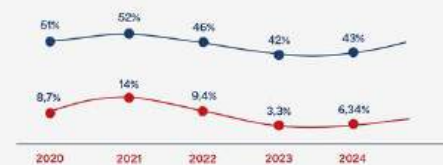
Área construída (m²)



Deixe o número e o e-mail e falamos.

Modelo de construção eficiente promove retorno sustentável contínuo

Margem bruta vs INCC



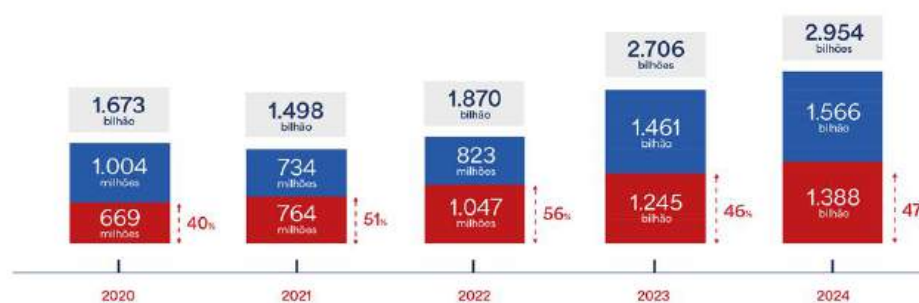
● INCC - M (12 meses)
● Margem bruta

Diálogo
ENGENHARIA



Evolução em performance de vendas - VGV

2020 - 2024 / Projeção 2025

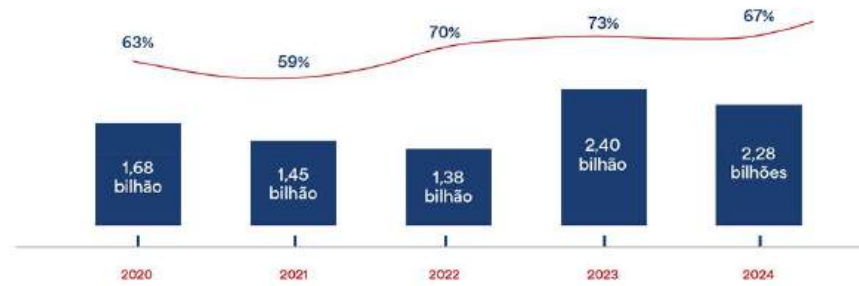


● Lançamentos
● Estoque
● VGV Total

Diálogo
ENGENHARIA

Lançamentos

(R\$ bilhões)



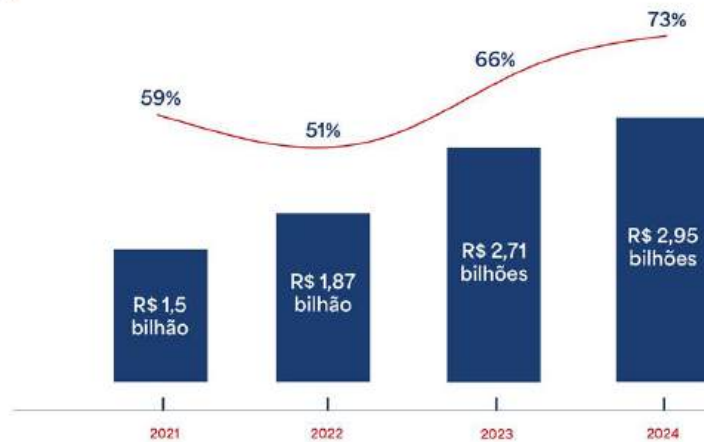
Os lançamentos apresentam trajetória de forte crescimento, refletindo a intensificação das atividades comerciais e a ampliação da capacidade operacional.

● VGV/lançamento
● % participação

Diálogo
ENGENHARIA

VSO (Vendas sobre oferta)

(R\$ bi)



Consistentemente acima da média do mercado, indicando aceitação dos produtos e eficiência comercial.

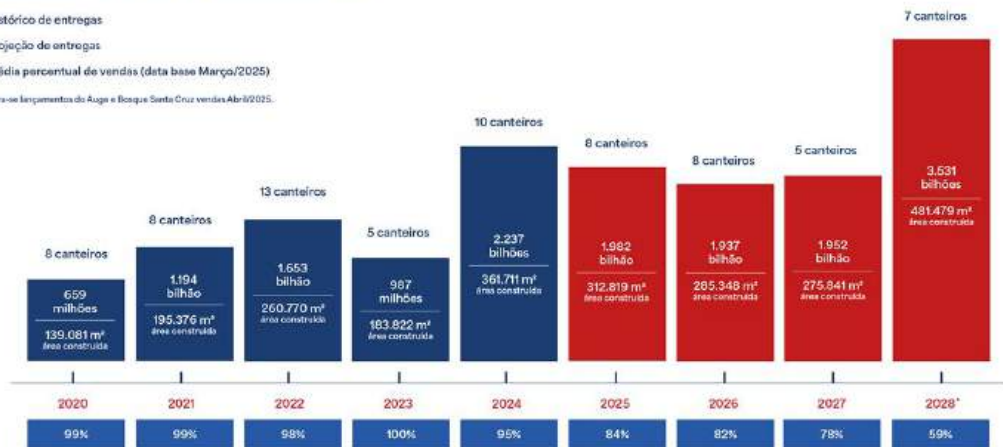
● Vendas R\$ bi
● VSO

Diálogo
ENGENHARIA

Histórico e projeção de entregas

- Histórico de entregas
- Projeção de entregas
- Média percentual de vendas (data base Março/2025)

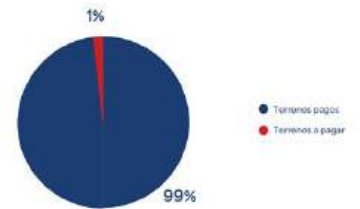
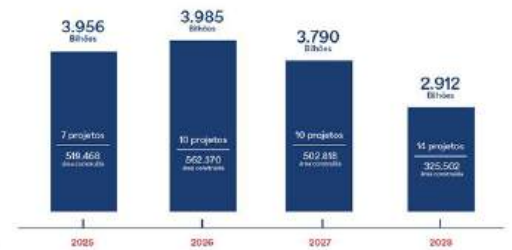
*Considera-se lançamento do Auge e Bosque Santa Cruz vendas Abril/2025.



Diálogo
ENGENHARIA

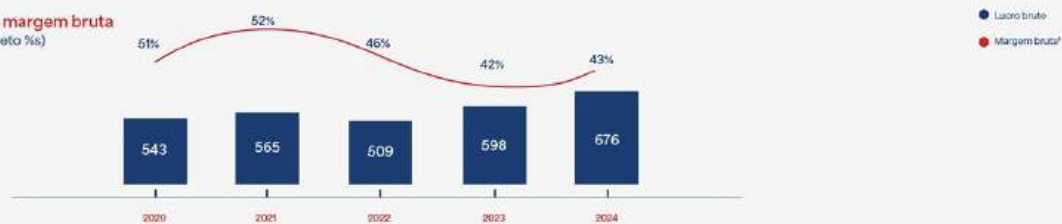
Landbank (R\$ bi)

Landbank total
R\$ 14.644,345 bi

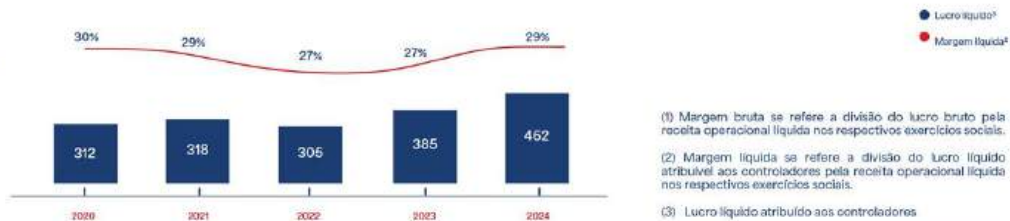


Diálogo
ENGENHARIA

Lucro bruto e margem bruta (R\$ milhões, exceto %s)



Lucro líquido³ e margem líquida² (R\$ milhões, exceto %s)



(1) Margem bruta se refere a divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida nos respectivos exercícios sociais.

(2) Margem líquida se refere a divisão do lucro líquido atribuído aos controladores pela receita operacional líquida nos respectivos exercícios sociais.

(3) Lucro líquido atribuído aos controladores

2020 a 2024 referem-se aos exercícios findos em 31 de dezembro dos respectivos anos.

Lucro em alta e um histórico de rentabilidade que fala por si: crescimento com consistência e solidez.

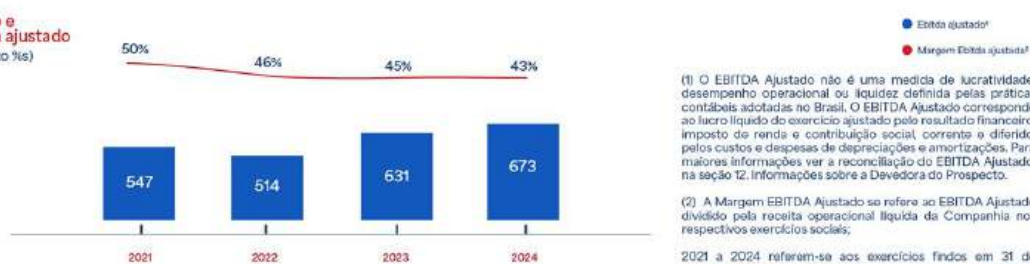
Diálogo
ENGENHARIA

Receita operacional líquida (R\$ milhões, exceto %s)



A receita operacional líquida apresenta crescimento constante

Ebitda ajustado e margem Ebitda ajustado (R\$ milhões, exceto %s)



(1) O EBITDA Ajustado não é uma medida de lucratividade, desempenho operacional ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O EBITDA Ajustado corresponde ao lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro, imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido, pelos custos e despesas de depreciações e amortizações. Para maiores informações ver a reconciliação do EBITDA Ajustado, na seção 12. Informações sobre a Devedora do Prospecto.

(2) A Margem EBITDA Ajustado se refere ao EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida da Companhia nos respectivos exercícios sociais;

2021 a 2024 referem-se aos exercícios findos em 31 de dezembro dos respectivos anos.

Diálogo
ENGENHARIA

Endividamento

Alavancagem financeira

R\$ (Mil), exceto Índice	Em 31/12/2024	Em 31/12/2023
(+) Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) ⁽¹⁾	587.340	506.914
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(112.569)	(76.526)
Dívida líquida ajustada	474.771	430.388
(+) Credores por imóveis comprometidos (circulante e não circulante)	27.883	65.063
(-) Financiamento imobiliário (SFH) (circulante e não circulante)	(534.110)	(506.914)
Caixa líquido para fins de covenants	(31.456)	(11.463)
(/) Total do Patrimônio líquido consolidado	524.678	662.313
Caixa líquido para fins de covenants / Patrimônio líquido	-0,06	-0,02

Com o objetivo de expandir suas operações, otimizar o fluxo de caixa e financiar o desenvolvimento de suas obras, a Diálogo utiliza financiamentos à produção SFH contratados a uma taxa de juros que varia de 7,80% a 9,37% ao ano, indexados à taxa referencial (TR). Além disso, visando diversificar as fontes de financiamento, em 2024 a Companhia realizou a sua segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, no valor total de R\$ 60 milhões.

O cálculo da Dívida líquida são calculadas para fins de covenants e inclui as dívidas onerosas da Companhia, e não consideram o mútuo com partes relacionadas⁽²⁾ e débitos com parceiros em empreendimentos⁽³⁾.

● Financiamento Imobiliário (SFH)
● Debênture

Cronograma de pagamentos



(1) O saldo de empréstimos e financiamentos compreende os saldos de debênture no montante de R\$ 53.230 mil em 31/12/2024 e financiamento imobiliário (SFH) no montante de R\$ 534.110 mil em 31/12/2024 (R\$ 506.914 mil em 31/12/2023).

(2) O mútuo com partes relacionadas no valor de R\$ 1.536.032 mil em 31/12/2024 refere-se a mútuo com os sócios, valor utilizado para desenvolvimento de novos empreendimentos, estando esta obrigação com os sócios subordinada a todas as outras obrigações da Companhia.

(3) Os débitos com parceiros em empreendimentos no valor de R\$ 494.276 mil em 31/12/2024 referem-se a acordos celebrados relacionados às Sociedades em Conta de Participação (SCPs). Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (conforme a sua participação no acordo) os valores investidos, acrescidos dos resultados proporcionais às suas respectivas participações, ajustadas segundo previsto nos acordos realizados entre as partes, estando estes no risco total do empreendimento. Os débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários representam os acordos celebrados relacionados às Sociedades em Conta de Participação (SCPs) em que a Devedora figura como sócio ostensivo.

2025 a 2029 referem-se aos exercícios findos em 31 de dezembro dos respectivos anos.

Diálogo
ENGENHARIA



ANEXO A	Declaração da Emissora
ANEXO B	Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023
ANEXO C	AGE da Securitizadora
ANEXO D	Estatuto Social da Securitizadora
ANEXO E	Estatuto Social da Devedora
ANEXO F	Termo de Securitização
ANEXO G	Escritura de Emissão das Debêntures
ANEXO H	Escritura de Emissão de CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO A

Declaração da Emissora

Diálogo
ENGENHARIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Emissora

(Artigo 24 da Resolução CVM 160 e Instituição do Regime Fiduciário)

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na categoria "S1", perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de 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 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) emissão, em até 02 (duas) séries, lastreados em créditos imobiliários devido pela Diálogo Engenharia e Construção S.A., sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("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"), contém, 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 Classe Única de até 2 (duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção 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 Debêntures 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, 11 de julho de 2025.

DocuSigned by
THIAGO STAMPA JUNIOR
Assinado por: THIAGO STAMPA JUNIOR - 1107027088
CPF: 4.1958017-0000
Título de identificação: 1.107027088 / 10.10.2025
C: BR
Emissão: 11/07/2025 10:10:10
1024277702088027

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Israel Konei Saadeti
Assinado por: ISRAEL KONEI SAADETI - 1107027088
CPF: 010.170.000-00
Título de identificação: 1.107027088 / 10.10.2025
C: BR
Emissão: 11/07/2025 10:10:10
1024277702088027

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:



ANEXO B

Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Diálogo
ENGENHARIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.** (“Companhia” ou “Diálogo”), vem por meio deste apresentar o Relatório da Administração juntamente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

A Diálogo desde a sua fundação em 1987 até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 lançou mais de 174 projetos totalizando aproximadamente um VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$24,1 bilhões, distribuídos em aproximadamente 27.718 unidades imobiliárias.

A Companhia mantém a sua estratégia em atuar no setor de incorporação imobiliária e construção civil residencial e comercial, voltados aos segmentos de média e média-alta renda, com presença predominantemente na região metropolitana de São Paulo. A Diálogo tem por excelência a assertividade na escolha dos terrenos, no desenvolvimento dos produtos e projetos eficientes a serem incorporados, e na execução da construção de seus empreendimentos imobiliários com qualidade e prazo, visando sempre a satisfação do cliente, fornecedores, colaboradores e acionistas.

DESEMPENHO OPERACIONAL

O desempenho operacional da Diálogo abrange todos os negócios da Companhia, incluindo as participações de suas controladas e controladas e conjunto.

Lançamentos

Em 2024, a Diálogo lançou 8 empreendimentos, que juntos totalizaram R\$ 2,3 bilhões em VGV e com vendas convertidas de aproximadamente R\$ 1,6 bilhão. Em comparação, no ano anterior, foram lançados dez empreendimentos, totalizando R\$ 2,4 bilhões em VGV e R\$ 1,4 bilhão em vendas convertidas. Esses resultados reafirmam e consolidam a posição da Diálogo no mercado imobiliário.

Empreendimento	Data de Lançamento	Região / Bairro	Qtd unidades	VG TotalR\$ mil	VG vendido R\$ mil	% Vendido
Vitrine Tatuapé Condomínio Clube	fev-24	Carrão / Zona Leste	229	187.461	171.603	92%
Praça Dialogo Patriarca	mar-24	Patriarca / Zona Leste	353	207.906	153.933	74%
Club Station Parque Vila Ema	mar-24	Vila Ema / Zona Leste	307	155.578	140.281	90%
Prisma Condomínio Clube Vila Ema	jun-24	Vila Ema / Zona Leste	234	183.504	89.003	49%
Walk Belem	ago-24	Belém / Zona Leste	365	240.506	186.408	78%
Bosque Dialogo Jardim Prudencia	set-24	Jd. Prudencia / Zona Sul	491	354.082	285.907	81%
Grand High Residences Alto da Boa Vista	set-24	Alto da Boa Vista / Zona S	495	464.944	254.312	55%
Boulevardialogo Butanta	nov-24	Butantã / Zona Oeste	611	495.000	270.737	55%
Total 2024			3.085	2.288.981	1.552.185	68%

Vendas contratadas

O ano de 2024 foi histórico para a Diálogo, alcançando pela primeira vez o patamar de R\$ 3 bilhões em vendas brutas (em comparação com R\$ 2.7 bilhões em 2023), crescimento de 9,2% em relação ao ano anterior. Desse total, R\$ 1,6 bilhão foram provenientes dos lançamentos realizados no ano e R\$ 1,4 bilhão originados das vendas de estoques, reforçando a estratégia de otimização de ativos e giro de estoque. Os distratos representaram um volume de R\$ 607 milhões.

R\$ (Mil)	2024	2023
Vendas de Estoque	1.402.099	1.267.585
Vendas de Lançamentos	1.552.185	1.438.769
Vendas Brutas	2.954.282	2.706.354
(-) Distratos	(607.700)	(587.632)
Vendas Líquidas	2.346.584	2.118.722

Unidades entregues

Encerramos o ano de 2024 cumprindo a nossa meta de entregas, foram 10 empreendimentos, que somaram R\$ 2,2 bilhões em VGV e totalizaram 3.176 unidades. Em comparação, em 2023, foram entregues 6 empreendimentos, com 1.513 unidades e um VGV aproximado de R\$ 1,1 bilhão. Essas entregas reafirmam o compromisso da Diálogo com seus clientes, assegurando o cumprimento dos prazos e qualidade.

Abaixo cronograma de entrega dos empreendimentos em construção:

Cronograma de entregas	2025	2026	2027
Número de Empreendimentos	8	9	5
VGV (R\$ (Mil))	1.981.983	1.937.431	1.766.423
Unidades	2.823	2.691	2.334

Estoque a valor de mercado

Ao final de 2024, o estoque da Diálogo, a valor de mercado, totalizou R\$ 1,7 bilhão em VGV, sendo composto, majoritariamente, por empreendimentos a serem entregues em 2025, 2026 e 2027. O estoque concluído, a valor de mercado, representa R\$ 172,5 milhões, aproximadamente 10% do total. Esses números comprovam o giro saudável dos estoques da Diálogo.

Landbank

A Companhia geralmente adota uma estratégia de formação de terrenos, através da aquisição consecutiva de pequenos lotes, a fim de formar uma área suficiente para o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária com sucesso. Para isto, conta com muitos anos de experiência e conhecimento do mercado onde atua, além de geralmente utilizar recursos próprios ou pagamento através de unidades prontas ou em produção.

Ao final de 2024, nosso Landbank totalizou R\$ 11,7 bilhões em VGV potencial a ser lançado, composto por 38 terrenos, garantindo à Diálogo, 4 anos de lançamentos. Todos os terrenos foram adquiridos por meio da celebração de compromissos de compra e venda, tendo a maioria já sido escriturados. A aquisição de novos terrenos é o principal destino geração de caixa da Companhia.

Endividamento

Com o objetivo de expandir suas operações, otimizar o fluxo de caixa e financiar o desenvolvimento de suas obras, a Diálogo utiliza financiamentos à produção SFH contratados a uma taxa de juros que varia de 7,80% a 9,37% ao ano, indexados à taxa referencial (TR). Além disso, visando diversificar as fontes de financiamento, em 2024 a Companhia realizou a sua segunda emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, no valor total de R\$ 60 milhões.

Ao final de 2024, o endividamento da Companhia totalizou R\$ 587,3 milhões, dos quais R\$ 534,1 milhões em financiamento à produção SFH e R\$ 53,2 milhões em debêntures, com vencimentos conforme cronograma abaixo:

R\$ (Mil)	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Projetos	152.807	141.713	181.807	57.783	-	534.110
Debêntures	12.053	12.052	12.052	12.052	5.021	53.230
Total	164.860	153.765	193.859	69.835	5.021	587.340

Em 2024, o caixa (dívida) líquido encerrou o ano no valor negativo de R\$474,1 milhões, em comparação com R\$ 430,4 milhões negativos 2023, um incremento de 10,3% no endividamento.

Destacamos que a Diálogo possui como estratégia operar com baixa alavancagem financeira, encerrando 2024 com uma relação de dívida líquida (R\$ 474,7 milhões) por EBITDA (R\$ 626,0 milhões) de 76%. O endividamento corporativo (R\$ 53,2 milhões) representa 9% do total (R\$ 587,3 milhões).

R\$ (Mil)	2024	2023	% Variação
Endividamento de Curto Prazo	(164.860)	(42.566)	287,30%
Endividamento de Longo Prazo	(422.480)	(464.348)	-9,02%
Caixa e Equivalentes	5.885	899	554,62%
Aplicações Financeiras	106.684	75.627	41,07%
CAIXA (DÍVIDA) LÍQUIDO	(474.771)	(430.388)	10,31%

VISÃO DO MOMENTO ATUAL

A Administração avalia que as perspectivas para o mercado imobiliário em 2025 são positivas e será um ano de contínuo crescimento para a Diálogo, com cautela devido à volatilidade do cenário macroeconômico. Os desafios desse cenário exigirão foco em manter boa velocidade de vendas, forte geração de Caixa e otimização da estrutura de financiamento, considerando as recentes altas dos juros. Em paralelo à elevação das taxas de juros, a safra atual de empreendimentos em desenvolvimento da Diálogo possui retornos superiores à safra do período anterior, compensando o impacto nos números consolidados.

Com relação ao *Landbank*, a Diálogo reafirma a estratégia de aquisições de terrenos com a mesma qualidade e características para atender o aumento de exigências dos consumidores e, ao mesmo tempo, monitorando com cautela a volatilidade do cenário macroeconômico.

Em relação à governança, a Diálogo entende que o momento de crescimento da Companhia demanda investimentos em pessoas e processos com o objetivo de assegurar as contínuas melhorias

operacionais e financeiras, seguindo as melhores práticas em todas as áreas de atuação. Adicionalmente, para suportar o seu crescimento e atenta as inovações tecnológicas, a Diálogo aumentará os seus investimentos em tecnologia, promovendo a inovação e automação dos seus processos.

DESEMPENHO FINANCEIRO

Abaixo apresentamos as principais informações financeiras oriundas de nossas demonstrações dos resultados consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)		Consolidado	
		2024	2023
Receita operacional líquida		1.567.624	1.407.293
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados		(891.602)	(809.546)
Lucro bruto		676.022	597.747
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas		(60.185)	(50.181)
Despesas comerciais		(78.169)	(53.154)
Equivalência patrimonial	(a)	97.253	95.932
Outras despesas operacionais		(9.830)	(864)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		625.091	589.480
Despesas financeiras	(b)	(191.132)	(209.450)
Receitas financeiras	(b)	66.040	39.265
Resultado financeiro		(125.092)	(170.185)
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social		499.999	419.295
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido		(32.195)	(28.716)
Lucro líquido do exercício		467.804	390.579
Lucro líquido atribuído aos controladores		462.009	385.404
Lucro líquido atribuído aos não controladores	(c)	5.795	5.175

(a) Resultado na participação da Diálogo referente a equivalência patrimonial oriundas das SPEs com controle comum compartilhado.

(b) Os repasses apurados do exercício e que a Diálogo atua como sócio ostensivo nas SCPs estão apresentados nas Despesas Financeiras e os repasses apurados do exercício em que a Diálogo atua como sócio participante nas SCPs estão apresentados nas Receitas Financeiras e estão descritos na Nota Explicativa 19.

(c) Resultado apurado considerando a participação dos não controladores.

O ano de 2024 foi marcado por um crescimento do mercado imobiliário e a Diálogo apresentou números consistentes, validando a assertividade nas estratégias adotadas. Dentre as principais estratégias adotadas, destacamos: (i) otimização de custos com intuito de manter a margem e rentabilidade dos projetos robustas, eficiência operacional nos canteiros de obra e estrutura administrativa, que sempre está presente na condução dos negócios da Diálogo e (ii) reforço na estrutura de capital através da emissão de debêntures, conforme descrito no item Endividamento acima. Destacamos ainda, a manutenção da nossa estratégia de aprovar novos projetos e monitorar o cenário econômico para programação de novos lançamentos, bem como, a manutenção em um nível equilibrado das unidades em estoque. Importante ressaltar que a Diálogo possui diversos empreendimentos realizados através de empresas investidas, das quais não possui controle, portanto o resultado destes é demonstrado através de equivalência patrimonial (vide Nota Explicativa 7). Abaixo nossos indicadores de desempenho financeiro que confirmam a solidez da Companhia.

Receita Operacional Líquida (ROL)

A receita operacional líquida consolidada em 2024 somou R\$1,57 bilhão, um aumento de 12% quando comparada com o mesmo período do ano anterior, cujo montante foi de R\$1,4 bilhão, traduzindo a boa performance de vendas dos nossos lançamentos e da evolução das nossas obras.

Custos operacionais

Em 2024, os custos operacionais atingiram o valor de R\$891,6 milhões, 10% superior ao ano anterior, cujo montante somou R\$809,5 milhões. Esse aumento está em consonância com o aumento da Receita Operacional.

Resultado Bruto

No ano de 2024, o Lucro Bruto foi de R\$676 milhões, um aumento de 13% em relação ao mesmo período do ano anterior, cujo montante foi de R\$597,7 milhões. Em relação a Margem Bruta não houve variação relevante, passando de 42,5% no ano de 2023 para 43,1% no ano de 2024.

Despesas gerais e administrativas

No ano de 2024, as despesas gerais e administrativas somaram R\$60,2 milhões, um aumento de 20% em relação a 2023, cujo total foi de R\$50,2 milhões. A relação da rubrica despesas gerais e administrativas pela receita operacional líquida se manteve aproximadamente em 4% em 2024, mesmo percentual de 2023.

Despesas comerciais

Em 2024, as despesas comerciais apresentaram um aumento de 47%, totalizando o valor de R\$78,2 milhões, face ao total apresentado em 2023, cujo montante foi de R\$53,1 milhões. As despesas comerciais da Diálogo guardam proporção direta com a receita operacional líquida, representando 5% para o período de 2024 e 4% no ano anterior, um número alinhado com o modelo de negócio da Companhia.

Resultado financeiro

No ano de 2024, o resultado financeiro negativo apresentou uma redução de 26%, totalizando R\$125,1 milhões, contra os R\$170,2 milhões apresentados em 2023. O total da receita financeira foi de R\$66 milhões, um aumento de 68% se comparado aos R\$39,3 milhões apresentados em 2023. As despesas financeiras totalizaram em 2024 o valor de R\$191,1 milhões, em comparação com os R\$209,5 milhões apresentados em 2023, uma redução de 8,8% em relação ao ano anterior. A principal linha que compõe o nosso resultado financeiro refere-se à participação nas Sociedades em Conta de Participação (SCPs), conforme detalhado na nota explicativa 19.

Lucro Líquido Consolidado

No ano de 2024, a Diálogo apresentou um lucro líquido consolidado no valor R\$467,8 milhões, um aumento de 20% se comparado com ano de 2023, cujo total foi de R\$390,6 milhões, contribuindo para um incremento da margem líquida, atingindo o patamar de 29,8% em 2024 (versus 27,8% em 2023).

Ebitda / ROAE (Return on Average Equity)

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2023
Indicadores Financeiros		
Receita bruta - Receita de imóveis vendidos e prestação de serviço (Nota 16)	1.625.470	1.399.243
Receita operacional líquida (Nota 16)	1.567.624	1.407.293
Lucro bruto	676.022	597.747
Margem bruta	43,12%	42,47%
Lucro líquido	467.804	390.579
Outros indicadores financeiros		
EBITDA (1)	626.015	590.332
Margem EBITDA (2)	39,93%	41,95%
EBITDA Ajustada (3)	677.310	631.150
Margem EBITDA Ajustada (4)	43,21%	44,85%
ROAE (5)	78,82%	50,31%
ROAE Ajustado (6)	73,09%	45,46%

- (1) O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Companhia, em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"). O EBITDA consiste no lucro líquido acrescido do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e da contribuição social, e dos custos e despesas com depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados e não deve ser considerado como substituto ou como alternativa ao lucro líquido, como indicador de desempenho operacional, como substituto ao fluxo de caixa, como medida de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Abaixo apresentamos a reconciliação do lucro líquido do exercício com o EBITDA:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	467.804	390.579
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	32.195	28.716
Resultado financeiro (Nota 19)	125.092	170.185
Depreciação e amortização (Nota 17)	924	852
EBITDA	626.015	590.332

- (2) A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida. Calculada conforme abaixo:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
EBITDA	626.015	590.332
Receita operacional líquida	1.567.624	1.407.293
Margem EBITDA	39,93%	41,95%

- (3) EBITDA Ajustado é uma medição não contábil segundo às práticas contábeis adotadas no Brasil e aceitas pelo IFRS. O EBITDA ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão entre o EBITDA ajustado e a receita operacional líquida.

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
EBITDA	626.015	590.332
(+) Custos dos encargos financeiros apropriados aos custos de vendas de imóveis (Nota 17)	46.855	40.818
EBITDA Ajustada	672.900	631.150

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
EBITDA Ajustada	672.900	631.150
Receita operacional líquida	1.567.624	1.407.293
Margem EBITDA Ajustada	42,92%	44,85%

- (4) O retorno sobre o patrimônio líquido médio, também conhecido como ROAE (Return on Average Equity) refere-se ao lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado como a média aritmética entre o Patrimônio Líquido ao final do exercício atual e o Patrimônio Líquido ao final do exercício/exercício anterior) da Companhia. O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), não possui significado padrão e o significado utilizado pela Companhia pode diferir do significado utilizado por outras empresas. Calculada conforme abaixo:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	467.804	390.579
Patrimônio líquido no final do exercício	524.678	662.313
Patrimônio líquido médio (início e final do exercício)	593.496	776.362
ROAE (Lucro líquido/Patrimônio líquido médio)	78,82%	50,31%

- (5) O ROAE Ajustado consiste no cálculo do ROAE, entretanto, com patrimônio líquido acrescido dos dividendos propostos a pagar, passando grande parte a compor a conta de Lucros e Dividendos Propostos a Pagar no Passivo circulante, apenas para efeito comparativo, ajustamos os valores dos dividendos para o Patrimônio Líquido em todos os exercícios para apresentarmos este indicador, de forma homogeneizada. Calculada conforme abaixo:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	467.804	390.579
Dividendos propostos a pagar (Nota 15.b)	-	93.040
Patrimônio líquido final do exercício ajustado	524.678	755.353
Patrimônio líquido médio ajustado (início e final do exercício)	640.016	859.093
ROAE ajustado (Lucro líquido/Patrimônio líquido médio)	73,09%	45,46%

RECURSOS HUMANOS

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia contava com **397** colaboradores (343 em 31 de dezembro de 2023), dos quais **153** trabalham na administração e **244** em canteiros de obra. A Companhia conta, ainda, com várias empresas prestadoras de serviços voltadas para a captação de mão de obra terceirizada, sendo que tais parceiros são escolhidos de forma criteriosa pela nossa diretoria técnica, além de prestarem os serviços para a Diálogo há anos.

Prezamos muito pelo trabalho em equipe e valorizamos nossos colaboradores sendo que 30% do nosso time trabalha conosco há mais de 10 anos, incluindo os nossos principais gerentes que possuem em média 15 anos na Diálogo. Em relação ao índice de rotatividade, apresentamos 3,9% no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 3% em 2023.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em dez-2024 realizamos a contratação de crédito à produção junto ao Banco Itaú no total de R\$200,1 milhões para financiamento do empreendimento The Grand Padre Adelino, situado no bairro Belenzinho, São Paulo/SP, com VGV total de R\$710 milhões. O condomínio será constituído por 2 torres, oferecendo 296 unidades de apartamentos residenciais, 84 unidades autônomas com a finalidade de consultórios, 2 lojas comerciais na fachada e 1 unidade autônoma hospitalar que será locada para o Rede D'or São Luiz através de instrumento caracterizado pela modalidade de locação *"Built to Suit"*.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Informamos que os auditores independentes **ERNST & YOUNG Auditores Independentes S/S. Ltda.**, não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, outros serviços que não os relacionados com a auditoria independente de nossas demonstrações financeiras. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

AGRADECIMENTOS

A **Diálogo** agradece a contribuição de seus clientes, fornecedores, parceiros, instituições financeiras, entidades governamentais, órgãos reguladores, dentre outros, pelo apoio recebido ao longo desses anos. Agradecemos especialmente ao nosso time de profissionais e colaboradores diretos, dedicados e engajados, por compartilharem das nossas crenças e valores, contribuindo decisivamente na concretização dos nossos objetivos desafiadores.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas	
Balanços patrimoniais	5
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa—método indireto	10
Demonstrações do valor adicionado	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e Acionistas da
Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Diálogo Engenharia e Construção S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 2024, 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, equivalentes às entidades 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.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1.1, 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 Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 contábeis individuais e consolidadas 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 CPC 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 nesse Pronunciamento Técnico 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 administração 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 individuais e consolidadas 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.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. 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 e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S. Ltda.
CRC SP-034519/O



David do Vale Martelli Tristão
Contador CRC SP-315830/O

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	28.534	17.723	112.569	76.526
Contas a receber	4	147.235	25.883	671.844	1.054.041
Imóveis a comercializar	5	204.550	264.933	1.120.569	965.186
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	153.487	348.350	12.817	11.795
Depósitos judiciais	12.b	-	-	2.436	2.061
Outros ativos		47.769	2.943	84.566	20.382
Total do ativo circulante		581.575	659.832	2.004.801	2.129.991
Não circulante					
Contas a receber	4	172.175	51.932	800.100	279.498
Imóveis a comercializar	5	209.240	191.656	396.466	499.828
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	140.376	122.818	55.227	33.985
Depósitos judiciais	12.b	1.787	1.440	32.998	20.498
Investimentos	7.a	1.231.375	876.539	198.850	175.410
Imobilizado e intangível líquido		1.050	1.127	8.530	7.852
Total do ativo não circulante		1.756.003	1.245.512	1.492.171	1.017.071
Total do ativo		2.337.578	1.905.344	3.496.972	3.147.062

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Passivo				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	8	54.531	-	164.860
Fornecedores		27.347	5.775	57.215
Obrigações trabalhistas e tributárias		3.683	3.488	11.453
Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	4.707	609	29.325
Credores por imóveis compromissados	13	3.130	18.954	26.412
Adiantamento de clientes	11	5.554	1.552	42.173
Provisão para garantias de obras	12.a	45	130	2.533
Débitos com parceiros em empreendimentos	10.2	12.277	7.906	162.351
Partes relacionadas	6	307.206	200.000	307.206
Dividendos propostos a pagar	15.b	-	93.040	-
Outros passivos		3.553	623	61.397
Total do passivo circulante		422.033	332.077	864.925
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos	8	112.281	42.322	422.480
Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	7.743	2.463	27.261
Credores por imóveis compromissados	13	900	2.076	1.471
Partes relacionadas	6	1.228.826	841.461	1.228.826
Adiantamento de clientes	11	13.689	14.914	39.404
Provisão de garantia de obra	12.a	1.632	765	18.095
Provisão para demandas judiciais	12.b	4.992	2.339	37.907
Débitos com parceiros em empreendimentos	10.2	51.698	27.774	331.925
Total do passivo não circulante		1.421.761	934.114	2.107.369
Patrimônio líquido	15			1.629.131
Capital social		300.000	300.000	300.000
Reserva de capital		33	33	33
Reserva de lucros		193.751	339.120	193.751
Total do patrimônio líquido		493.784	639.153	493.784
Participação de não controladores	15.c	-	-	30.894
Total do patrimônio líquido consolidado		493.784	639.153	524.678
Total do passivo e patrimônio líquido		2.337.578	1.905.344	3.496.972

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	16	338.488	98.186	1.567.624	1.407.293
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17	(183.372)	(51.265)	(891.602)	(809.546)
Lucro bruto		155.116	46.921	676.022	597.747
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	(36.322)	(29.737)	(60.185)	(50.181)
Despesas comerciais	17	(27.444)	(4.307)	(78.169)	(53.154)
Equivalência patrimonial	7	268.208	178.414	97.253	95.932
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	18	(2.289)	(2.240)	(9.830)	(864)
Total das despesas e receitas operacionais		202.153	142.130	(50.931)	(8.267)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		357.269	189.051	625.091	589.480
Despesas financeiras	19	(17.565)	(4.797)	(191.132)	(209.450)
Receitas financeiras	19	129.104	203.135	66.040	39.265
Resultado financeiro		111.539	198.338	(125.092)	(170.185)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		468.808	387.389	499.999	419.295
Imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	9.b	(6.799)	(1.985)	(32.195)	(28.716)
Lucro líquido do exercício		462.009	385.404	467.804	390.579
Lucro líquido atribuído aos controladores		-	-	462.009	385.404
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	5.795	5.175
Lucro líquido por ação – básico e diluído - R\$	22	1,54003	1,28468	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	462.009	385.404	467.804	390.579
Total do resultado abrangente do exercício	462.009	385.404	467.804	390.579
Resultado abrangente atribuído aos controladores	462.009	385.404	462.009	385.404
Resultado abrangente atribuído aos não controladores	-	-	5.795	5.175

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

		Atribuível aos acionistas controladores								
		Reserva de lucros								
	Notas	Capital Social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	À disposição da Assembleia	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 1º de janeiro de 2023		300.000	33	46.756	300.000	217.266	-	864.055	26.355	890.410
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	385.404	385.404	5.175	390.579
Dividendos adicionais propostos		15.b	-	-		(217.266)	-	(217.266)	-	(217.266)
Destinação do resultado do exercício										
Constituição de reserva legal		15.d	-	13.244	-	-	(13.244)	-	-	-
Destinado a Reserva de Lucros		15.b			(300.000)	-	-	(300.000)	-	(300.000)
Dividendos mínimos obrigatórios e		15.d	-	-	-	-	(93.040)	(93.040)	(8.370)	(101.410)
Parcela à disposição da assembleia geral		15.d	-	-	-	279.120	(279.120)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		300.000	33	60.000	-	279.120	-	639.153	23.160	662.313
Aportes de não controladores (Nota 15 c)			-	-	-	-	-	-	1.939	1.939
Lucro líquido do exercício			-	-	-		462.009	462.009	5.795	467.804
Dividendos de resultado anteriores		15.b				(279.120)		(279.120)	-	(279.120)
Destinação do resultado do exercício:										
Dividendos adicionais propostos		15.b	-	-	-	-	(115.502)	(115.502)	-	(115.502)
Dividendos mínimos obrigatórios		15.d	-	-	-	-	(212.756)	(212.756)	-	(212.756)
Parcela à disposição da assembleia geral		15.d	-	-	-	133.751	(133.751)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		300.000	33	60.000	-	133.751	-	493.784	30.894	524.678

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	468.809	387.389	500.475	419.295
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	238	269	(924)	852
Equivalência patrimonial	(268.208)	(178.414)	(97.253)	(95.932)
Provisão para garantias de obras	1.304	444	8.897	3.276
Ajuste a valor presente	4.040	3.685	4.445	(5.986)
Provisão para perda esperada para risco de crédito	10	(122)	(742)	(5.615)
Provisão para distratos	1.573	1.301	7.075	(9.250)
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	4.874	1.704	2.659	4.967
Provisão para demandas judiciais	2.680	327	12.408	5.332
Repasse apurados - Débitos com parceiros em empreendimentos	11.947	2.791	159.331	193.106
Encargos financeiros apropriados nos imóveis a comercializar	5.115	881	46.855	40.818
Encargos financeiros apropriados	(4.410)	-	(4.410)	-
Repasse apurados - Créditos com parceiros em empreendimentos	(126.752)	(200.393)	(29.177)	(16.034)
Amortização de mais valia de terrenos	475	783	475	783
(Aumento) redução em contas a receber	(248.772)	(51.748)	(167.546)	(206.944)
(Aumento) redução em imóveis a comercializar	46.274	(74.188)	(4.356)	(14.124)
(Aumento) redução em depósitos judiciais	(347)	(1.419)	(12.875)	(6.096)
(Aumento) redução em outros ativos	(44.826)	1.384	(64.049)	(9.794)
Aumento (redução) em fornecedores	21.571	2.749	36.189	(16.110)
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	(167)	(122)	3.053	(916)
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	2.777	(7.404)	(15.156)	(20.838)
Aumento (redução) em outros passivos	(17.591)	902	24.155	11.303
Aumento (redução) em credores por imóveis compromissados	(17.000)	3.019	(37.180)	10.416
Pagamento de garantia de obras	(522)	(179)	(4.233)	(2.908)
Pagamento de demandas judiciais	(27)	(6)	(1.409)	(1.015)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(5.854)	(1.138)	(42.854)	(35.645)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.933)	(869)	(29.482)	(21.940)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(164.722)	(108.374)	294.371	221.001
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(268.990)	(226.853)	(2.812)	(15.124)
Aquisição de participações em empresas	(12.995)	-	(15.911)	-
Agio de mais valia na Aquisição de investimento	(2.800)	-	-	-
Repasse recebidos - Créditos com parceiros em empreendimentos	359.996	387.331	7.019	33.784
Aportes pagos - Créditos com parceiros em empreendimentos	(55.938)	(77.843)	(106)	(10.290)
Aquisição de Imobilizado e Intangível	(161)	(512)	246	(236)
Dividendos recebidos de investidas	218.202	187.625	83.836	93.634
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	237.314	269.748	72.272	101.768
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos e financiamentos	(6.421)	-	(419.947)	(219.671)
Captação de empréstimos e financiamentos	134.140	41.969	500.145	374.710
Dividendos pagos a controladores	(700.418)	(589.688)	(700.418)	(589.688)
Partes relacionadas	494.570	388.746	494.572	388.746
Dividendos pagos a não controladores	-	-	-	(8.370)
Aportes de capital não controladores	-	-	1.464	-
Repasse pagos - Débitos com parceiros em empreendimentos	(1.971)	(31.945)	(275.605)	(324.913)
Aportes recebidos - Débitos com parceiros em empreendimentos	18.319	34.425	69.189	62.700
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(61.781)	(156.493)	(330.600)	(316.486)
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	10.811	4.881	36.043	6.283
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	17.723	12.842	76.526	70.243
No final do exercício	28.534	17.723	112.569	76.526
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	10.811	4.881	36.043	6.283

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas	345.879	100.563	1.601.938	1.436.873
Receita de venda de unidades imobiliárias	348.264	102.686	1.630.382	1.418.125
Receita com prestação de serviços	814	860	1.915	2.143
Provisão/Reversão de distratos	(3.199)	(2.983)	(30.359)	16.605
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(180.651)	(49.769)	(897.174)	(796.194)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(34.759)	(6.717)	(94.117)	(80.858)
Amortização de mais valia de terreno	-	-	(475)	(782)
Valor adicionado bruto	130.469	44.077	610.172	559.039
Depreciação, amortização e exaustão	(238)	(269)	(924)	(852)
Valor adicionado líquido produzido	130.231	43.808	609.248	558.187
<u>Valor adicionado recebido em transferência</u>				
Resultado de equivalência patrimonial	268.208	178.414	97.253	95.932
Receitas financeiras	129.105	203.136	66.041	39.264
Valor total adicionado recebido em transferência	397.313	381.550	163.294	135.196
Valor adicionado total a distribuir	527.544	425.358	772.542	693.383
<u>Pessoal e encargos</u>				
Salários e encargos	23.554	22.826	23.530	22.953
Benefícios	4.365	2.897	4.365	2.895
FGTS	1.538	1.218	1.538	1.218
Impostos, taxas e contribuições				
Federais	14.464	4.853	68.964	61.809
Municipais	24	19	24	42
<u>Remuneração de capitais de terceiros</u>				
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	6	283	16	287
Aluguéis e condomínio	1.734	1.103	4.879	3.574
Despesas financeiras	17.561	4.514	191.117	209.163
Outras despesas operacionais	2.288	2.240	9.829	864
Remuneração de capitais próprios	462.009	385.404	468.279	390.579
Dividendos	328.258	93.040	328.258	93.040
Lucro retidos	133.751	292.364	133.751	292.364
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	6.270	5.175
Valor total distribuído	527.544	425.358	772.542	693.383

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A Diálogo Engenharia e Construção S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), com sede localizada na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153 - 11º andar, Itaim Bibi na Cidade de São Paulo/SP, é uma sociedade anônima de capital fechado. A Companhia tem como controlador direto e controlador final a Família Nahas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas abrangem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. Para atender os propósitos societários, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto têm por objeto social a incorporação, construção, venda de unidades imobiliárias residenciais e comerciais.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais "Controladora" estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, o último exercício comparativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.2.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

A Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de março de 2025, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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, equivalentes as entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.3. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

2.1.2. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.3. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 7.

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) Controladas em conjunto

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

iii) As transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados, sendo destacada a participação dos sócios não controladores. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2. Base de consolidação--Continuação

iv) Outras considerações

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve a necessidade de constituição de provisão para perdas de investimentos.

Adicionalmente, a Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada ou controlada em conjunto sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve necessidade de constituição de provisão para perdas ao valor recuperável dos investimentos.

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa.

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

- (a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2017, antecipadamente, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis—Continuação

- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: --Continuação

reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto avaliaram a aplicação da NBC TG 47, alinhado ao manifestado pela CVM através do Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), sendo que não foram apurados impactos relevantes nas práticas contábeis adotadas para o saldo inicial de 1º de janeiro de 2017 e exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

O Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. Os contratos de venda firmados entre a Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção, é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria Companhia por meio de alienação fiduciária.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

(b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:--Continuação

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média, baixa, média e alta renda, com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 20% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 80% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). A Companhia também realiza financiamento direto com o promitente em certas situações quando este não consegue obter o repasse com a instituição financeira. Assim como nos financiamentos através de IF, as unidades são dadas como garantia.

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato). Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

(b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos--Continuação

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”;
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa 16, quando incorridos durante a construção até a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa 5, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.
- As demais despesas, incluindo, os stands de vendas (quando com vida útil igual ou inferior a 1 ano), propaganda e publicidade e comissões sobre as vendas, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa 17.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

- (c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado na rubrica de receita operacional líquida conforme apresentado na Nota Explicativa 16.
- (d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa 2.3.4.2.

ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como sócio participante e com apresentação deste investimento na rubrica de "Créditos com parceiros nos empreendimentos". As receitas de juros sobre aplicações financeiras são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e atualizações monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como sócio ostensivo, consequentemente, as operações da SCP são consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas e as obrigações da Companhia perante os sócios participantes são apresentadas na rubrica de "Débitos com parceiros em empreendimentos". Os custos de empréstimos são registrados em despesas financeiras no exercício em que são incorridos pelo método da taxa efetiva. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia, exceto aqueles capitalizados conforme divulgado na Nota Explicativa 2.3.1(i) "*encargos financeiros*".

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

iii) Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária

Permutas: (i) As permutas de terrenos (físicas), com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização; (2) As permutas financeiras são compromissos a pagar vinculados diretamente com os recebíveis de obras em andamento, representado por percentual sobre as parcelas recebidas, líquidas de impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. Prevaecem para estas transações (permuta física e financeira) os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. A classificação entre o passivo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários.

Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos 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. A provisão é revisada anualmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa a suficiência da provisão face aos gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um exercício de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todos os empreendimentos imobiliários da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto ao longo da construção deles, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização. A classificação entre o passivo circulante e o passivo não circulante é realizada de acordo com a curva estimada de gastos históricos dessa natureza com os empreendimentos imobiliários da Companhia, definidos pela área de Engenharia.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Provisão de garantia de obra: --Continuação

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

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.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil "PoC" utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.
- Provisão para distrato: As vendas de unidades são realizadas durante o exercício de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual, provisões são constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados por ocasião do reconhecimento da receita. Para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas, as provisões são constituídas como

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas—Continuação

- **Provisão para distrato: --Continuação**

reduzidora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: (i) imóveis a comercializar; e (ii) as rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial da devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “outros passivos”, no balanço patrimonial.

- **Tributos:** a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.
- **Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas):** a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- **Avaliação do valor recuperável de ativos:** a Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, no imobilizado e no intangível. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor.
- **Valor realizável líquido dos imóveis a comercializar:** No mínimo, ao final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda referente ao valor realizável líquido. Uma perda por valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual é o maior entre o valor de realização menos custos de venda. O cálculo do valor de realização menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, uma aplicação financeira se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.3.4. Contas a receber

A comercialização das unidades imobiliárias é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do exercício de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

2.3.4.1. *Provisão para perda esperada para risco de crédito*

A Provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo do prazo dos recebíveis a partir do reconhecimento inicial. Consequentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e a provisão é reconhecida na demonstração do resultado. Se, em um exercício subsequente, o valor da perda por "*impairment*" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "*impairment*" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "*impairment*" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.2. *Provisão para distratos*

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do exercício contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas a mais de 120 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não devolverá aos clientes é reclassificada para conta específica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial da devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "Outros passivos", no balanço patrimonial.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos e permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para construção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado quando de sua posse, podendo ser no contrato de compra e venda ou na lavratura da escritura, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC são registrados pelo custo de aquisição e estão compondo os custos de terrenos a incorporar. Estes certificados são utilizados como meio de pagamento para Direito Urbanístico Adicional nos empreendimentos imobiliários da Companhia.

Anualmente, a Companhia revisa o valor de seus imóveis a comercializar para identificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente da análise do valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor realizável líquido é constituída provisão.

2.3.6. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

Taxa de depreciação anual (com base na vida útil econômica dos bens)

Instalações e Moveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, Periféricos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.6. Imobilizado--Continuação

Visto que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

2.3.7. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

2.3.8. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos corrente e diferido e são reconhecidos no resultado. A administração não registrou impostos diferidos sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime de lucro presumido: Aplicável a Companhia e suas controladas cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas de venda de imóveis (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Diálogo era optante do lucro real e suas investidas eram optantes do lucro presumido, entretanto, estavam simultaneamente enquadradas no Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação - RET, conforme descrito a seguir.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias (principal do contrato, atualizações monetárias, juros e mora), são tributados pelo regime de caixa.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.10. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Na Companhia e nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.3.11. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis e transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, não aplicável à Companhia e suas controladas e controladas em conjunto para os exercícios apresentados;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.12. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 9 - Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.3.13. Sociedade em Contas de Participação - "SCP"

Para viabilização de projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores (pessoas jurídicas e/ou pessoas físicas) em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo Débitos com parceiros em empreendimentos (Nota Explicativa 10.2). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os direitos com os parceiros (nesses acordos a Companhia figura como sócia participante) são constituídos pelos valores aportados pela Companhia somados aos resultados acumulados que lhe compete nos empreendimentos, sendo registrado no grupo Créditos com parceiros em empreendimentos (Nota Explicativa 10.1). Os direitos são realizados na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. A classificação entre o circulante e o não circulante está consistente com os fluxos financeiros de recebimentos dos empreendimentos imobiliários, levando em consideração a expectativa de devolução dos valores aos sócios parceiros.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) *Ativos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou
- (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota Explicativa 20).

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa, o qual a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Conforme nota explicativa 4, a Companhia desreconheceu contas a receber cedidos sem direito de regresso.

Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia. A Companhia não possui ativos financeiros cedidos classificável nesta condição de não transferir todos os riscos e benefícios do ativo.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na Nota Explicativa 2.3.4.1.

i) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem empréstimos e financiamentos, fornecedores, credores por imóveis compromissados, débitos com parceiros nos empreendimentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos, descrito em Nota Explicativa 20.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Passivos financeiros--Continuação*

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa nº 8.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

ii) *Compensação de instrumentos financeiros*

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.15. Credores por imóveis compromissados

Credores por imóveis compromissados são obrigações a pagar por aquisição de imóveis (terrenos) que foram adquiridos no curso normal dos negócios da Companhia. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no exercício de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

2.3.16. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos ou financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

São classificados como passivo circulante, a não ser que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.3.17. Resultado básico por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia, e a média ponderada das ações no respectivo exercício.

O lucro por ações diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações levando em consideração opções conversíveis (títulos e ações) e outros títulos que poderiam criar diluição. A Companhia não possui títulos que poderiam diluir o número de ações durante os exercícios apresentados.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.18. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. 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.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 18 – Alterações de escopo restrito equivalentes ao CPC 03 (R2) – Demonstrações dos fluxos de caixa / IAS 7	Alteração no ponto de partida na Demonstração dos fluxos de caixa no método indireto para lucro ou prejuízo operacional e alterações de padrões	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Com adoção retrospectiva.
Alterações ao CPC 18 (R3) – Investimentos em coligadas, controladas / ICPC 09	Atualização do CPC contempla método de equivalência patrimonial em demonstrações contábeis separadas, alterando referencias normativas	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.18. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas--Continuação

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 21	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.
Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações)	Acordos de financiamentos de fornecedores – alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.
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 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.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa	8	8	50	54
Conta corrente bancária	1.584	35	5.835	845
Aplicações financeiras (i)	26.942	17.680	106.684	75.627
	28.534	17.723	112.569	76.526

- (i) O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia. As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Fundos de Investimentos (Renda Fixa) e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração média entre 98% e 105% do CDI (em 2023 era entre 98% e 105% do CDI).

4. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimentos concluídos	28.585	10.157	85.989	188.272
Empreendimentos em construção	307.107	76.763	1.520.482	1.250.653
Ajuste a valor presente	(9.764)	(5.724)	(58.866)	(54.421)
Provisão para perda esperada para risco de crédito (i)	(58)	(48)	(1.147)	(1.889)
Provisão para distratos (ii)	(6.460)	(3.333)	(74.514)	(49.076)
	319.410	77.815	1.471.944	1.333.539
Circulante	147.235	25.883	671.844	1.054.041
Não circulante	172.175	51.932	800.100	279.498

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.
- (ii) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem, preponderantemente, contratos com taxa de juros pré-fixadas no momento da contratação e são corrigidos mensalmente por índices de inflação.

Do momento da contratação, até a conclusão do empreendimento, cobra-se apenas a evolução da correção monetária no contrato pelo índice nacional da construção civil - INCC, sem qualquer tipo de acréscimo de juros.

Após a emissão do certificado de conclusão do empreendimento, Habite-se, o saldo remanescente é distribuído em parcelas calculadas pelo sistema da tabela *price*, pela taxa de juros contratadas no momento da venda, que variam, de 6% a 12,68%, e o índice de correção passa a ser o IGPM ou IPCA. O saldo devedor do cliente é sempre ajustado a valor presente.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Ajuste a valor presente

É calculado sobre o saldo de contas a receber de unidades não concluídas, sendo contabilizado o montante apropriado proporcionalmente, utilizando a taxa de desconto de 6,33% em 31 de dezembro de 2024 (31 de dezembro de 2023 – 6,68%). A taxa de desconto está representada pela taxa média praticada nos contratos de financiamento de SFH na data-base descontada pelo INCC, comparada a média da taxa de juros efetiva de NTN-B, sendo utilizado a maior entre elas.

A Companhia adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa 2.3.1 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Aging list

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia possuía o saldo de contas a receber consolidado, circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos acima de 360 dias	23	79	1.205	1.518
Vencidos de 181 a 360 dias	16	47	6.654	1.399
Vencidos de 121 a 180 dias	18	27	11.918	8.845
Vencidos de 91 a 120 dias	72	9	46.811	1.201
Vencidos de 61 a 90 dias	147	11	26.139	11.813
Vencidos de 31 a 60 dias	182	30	3.090	7.824
Vencidos de 0 a 30 dias	942	444	33.997	17.610
	1.400	647	129.814	50.210
A vencer acima 360 dias	188.457	74.608	934.627	770.924
A vencer de 181 a 360 dias	110.162	5.673	396.039	298.192
A vencer de 121 a 181 dias	4.291	1.885	18.393	185.292
A vencer de 91 a 120 dias	2.096	843	10.537	10.304
A vencer de 61 a 90 dias	2.857	1.026	12.407	93.792
A vencer de 31 a 60 dias	19.836	924	17.854	15.662
A vencer de 0 a 30 dias	6.593	1.314	86.800	14.549
	334.292	86.273	1.476.657	1.388.715
	335.692	86.920	1.606.471	1.438.925
Ajuste a valor presente	(9.764)	(5.724)	(58.866)	(54.421)
Provisão para perda esperada de risco de crédito	(58)	(48)	(1.147)	(1.889)
Provisão para distratos	(6.460)	(3.333)	(74.514)	(49.076)
	319.410	77.815	1.471.944	1.333.539

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes.

Descrição	Controladora	31/12/2023	Consolidado	31/12/2023
	31/12/2024		31/12/2024	
<u>Empreendimentos concluídos</u>				
Sem alienação fiduciária	3	48	1.507	2.103
Com alienação fiduciária	28.582	10.109	84.482	186.169
<u>Empreendimentos em construção</u>				
Com garantia	307.107	76.763	1.520.482	1.250.653
Total de contas a receber (bruto)	335.692	86.920	1.606.471	1.438.925
Percentual de cobertura com garantia e/ou alienação fiduciária	100,00%	99,94%	99,91%	99,85%
Percentual de clientes sem garantia	0,00%	0,06%	0,09%	0,15%

A alienação fiduciária é uma garantia amparada na Lei nº 9.514/97 e que concede ao fiduciário uma maior agilidade na execução da garantia nos casos de inadimplência. A Companhia vende as suas unidades imobiliárias construídas com alienação fiduciária, sendo a própria unidade objeto da garantia.

Nas vendas de unidades imobiliárias na fase de construção, a Companhia entende que o risco de perda se reduz sensivelmente em decorrência de não ocorrer a transferência da posse do imóvel ao promitente comprador. Adicionalmente, a Companhia aplica tempestivamente a sua política para a constituição da provisão para distratos. Quando da conclusão da obra o promitente comprador tem a opção de quitar o saldo devedor perante a Companhia mediante o pagamento com recursos próprios ou mediante repasse de financiamento imobiliário. No caso em que o comprador não quite o saldo devedor e a Companhia venha a financiá-lo diretamente, é realizada a alienação fiduciária da própria unidade imobiliária objeto da venda.

As vendas a prazo de unidades imobiliárias concluídas, normalmente ocorrem mediante a alienação fiduciária da própria unidade imobiliária vendida. Para as unidades concluídas com saldo devedor e garantia fiduciária, a Companhia projetou o valor de venda das unidades em condições desfavoráveis do mercado com a dedução das comissões de vendas, encontrando o valor realizável líquido, e comparou com o saldo devedor do cliente, sendo constituído provisão para perda esperada de risco de crédito nos casos em que as garantias concedidas não sejam suficientes.

A Companhia constituiu provisão para perda esperada com risco de crédito para aqueles clientes com parcelas em atraso, que estão classificados como "pro-soluto" (parcelas de carteira direta), que normalmente são clientes antigos financiados diretamente pela Companhia sem garantias reais.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Movimentação das provisões

A provisão para perda esperada para risco de crédito e provisão para distrato tiveram as seguintes movimentações:

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(48)	(170)	(1.889)	(7.504)
Adições	(13)	(2)	(988)	(7)
Reversões	3	124	1.730	5.622
Saldo final	(58)	(48)	(1.147)	(1.889)

Provisão para distratos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	(3.333)	(371)	(49.076)	(64.623)
Adições	(3.127)	(2.962)	(34.330)	(26.333)
Reversão	-	-	8.892	41.880
Saldo final	(6.460)	(3.333)	(74.514)	(49.076)

Cessão de carteira sem direito de regresso - Opea Securitizada S.A.

Por meio dos instrumentos particulares de contrato de cessão sem coobrigação de créditos imobiliários e outras avenças, a Companhia celebrou com a Opea Securitizada S.A. ("Opea" ou "Cessionária"), atual denominação de Gaia Securitizadora S.A. ("Gaia" ou "Cessionária"), a cessão de carteira imobiliária definitiva relacionadas aos promitentes de unidades imobiliárias concluídas e em produção, com o objetivo de melhorar a sua liquidez financeira. Essas cessões não possuem direito de regresso (sem coobrigação) e foram integralmente cedidas para a cessionária, consequentemente, o saldo de contas a receber relacionados a esses promitentes foram integralmente baixados e não foram apurados ganhos ou perdas em decorrência da cessão da carteira. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o montante total recebido da cessão foi de R\$ 250.000 (R\$ 159.500 em 31 de dezembro 2023). Segue informações das cessões de carteiras imobiliárias:

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Data da emissão	Emissão	Series	Valor	Vencimento
31/10/2024	7º. Diálogo VII	345º Diálogo	125.000	07/03/2033
		345º Diálogo	125.000	02/12/2039
			250.000	
25/10/2023	6º. Diálogo IV	212º Diálogo	63.800	10/05/2032
		212º Diálogo	95.700	10/05/2035
			159.500	
26/12/2022	5º. Diálogo IV	103º Diálogo	40.291	15/05/2031
		103º Diálogo	40.291	15/09/2038
			80.582	

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos (i)	277.809	354.819	1.002.632	922.020
Imóveis em construção (ii)	118.012	85.906	324.580	392.419
Imóveis concluídos	6.038	3.447	67.930	51.331
Encargos financeiros capitalizados (iii)	2.519	598	11.470	10.833
Adiantamentos a fornecedores	5.974	9.935	53.725	52.401
Provisão para distrato	3.438	1.884	47.788	29.425
Mais valia de terrenos (iv)	-	-	8.910	6.585
	413.790	456.589	1.517.035	1.465.014
Circulante	204.550	264.933	1.120.569	965.186
Não circulante	209.240	191.656	396.466	499.828

- (i) Os terrenos para a incorporação de novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição e no caso de permutas pelos seus valores justos, e incluem os gastos com legalização e custos iniciais, tais como projetos e construção;
- (ii) Os valores dos terrenos são transferidos para a conta de "Imóveis em construção" quando o empreendimento é inicialmente comercializado;
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades Imobiliárias, as controladas capitalizam juros sobre terrenos e unidades imobiliárias em construção, quando elegíveis, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades imobiliárias vendidas, mesmo critério dos demais custos;
- (iv) A Companhia adquiriu participações societárias de SPEs sendo apurado no momento da aquisição mais valia dos imóveis a comercializar (terrenos) pertencentes a essas SPEs. A mais valia nas demonstrações financeiras individuais está classificada na rubrica de "Investimentos" e nas demonstrações financeiras consolidadas na rubrica de "Imóveis a comercializar".

A Administração ao final de cada exercício social, prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor, em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foi identificada a necessidade de tal provisão.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

5. Imóveis a comercializar--Continuação

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	598	282	10.833	8.209
Encargos financeiros capitalizados (Nota 8)	7.036	1.486	47.492	43.442
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis	(5.115)	(881)	(46.855)	(40.818)
Juros Amortizados no resultado financeiro	-	(289)	-	-
Total	2.519	598	11.470	10.833

6. Partes relacionadas

A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e quotistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de recursos para aquisição de terrenos com posterior transferência de quotas, redução de capital a receber da SPE, antecipação de dividendos e contratos de mútuo, sem a previsão de incidência de juros, atualização monetária e prazos de vencimentos pré-estabelecidos. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos custos das transações e estão assim apresentadas:

Passivo

Referem-se aos saldos de contas correntes mantidos com quotistas, com empresas controladas e controladas em conjunto decorrentes de operações relacionadas aos empreendimentos imobiliários e de mútuos, contudo, sem a previsão de incidência de juros, atualização monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Mútuo				
Família Nahas (i)	1.534.710	1.040.139	1.534.710	1.040.139
Antecipação de dividendos (ii)				
Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28	28	28	28
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.294	1.294	1.294	1.294
Total	1.536.032	1.041.461	1.536.032	1.041.461
Circulante	307.206	200.000	307.206	200.000
Não circulante	1.228.826	841.461	1.228.826	841.461

(i) Refere-se a mútuo com os sócios, valor utilizado para desenvolvimento de novos empreendimentos;

(ii) Adiantamento de lucros realizado em 2021 que será regularizado de acordo com a obtenção de lucros nas empresas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

6. Partes relacionadas--Continuação

Não ocorreram transações comerciais e despesas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 em relação aos valores devidos por partes relacionadas. Vale mencionar que nem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto concederam garantias para os seus acionistas e, nos casos em que os acionistas concederam garantias para determinadas transações, tais informações foram divulgadas na Nota Explicativa nº 8.

Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da administração é representado pelos sócios-diretores da Companhia, sendo que foi reconhecida no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 em despesas administrativas gerais (pró-labore) no montante de R\$ 51 (R\$ 47 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). A Companhia não possui remuneração baseada em ações e nem benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

7. Investimentos

a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Participação em empresas:				
Controladas	1.122.429	776.726	-	-
Controladas em conjunto	100.036	93.228	198.850	175.410
	1.222.465	869.954	198.850	175.410
 Mais-valia de terrenos	 8.910	 6.585	 -	 -
	1.231.375	876.539	198.850	175.410

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos--Continuação

b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos – Controladora

		% Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Controladora			
							Resultado equivalência patrimonial		Investimentos	
							31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	50%	35.971	2.464	33.507	3.833	1.916	2.562	16.754	17.680
Vitório Ramalho Diálogo Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	(a)	50%	1	3	(2)	(98)	(49)	(5)	(1)	-
Locdia Locações Ltda.	(a)	100%	3.181	35	3.146	(22)	(20)	(347)	3.146	2.742
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	2.774	522	2.251	(216)	(216)	563	2.252	2.245
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	(18)	-	(19)	(16)	(16)	18	(18)	(4)
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend. Imobiliários SPE Ltda.		50%	(26)	-	(26)	74	37	42	(13)	76
19 de Janeiro Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		63%	30	12	18	(23)	(14)	(127)	11	70
Bonsucesso Diálogo Empreend Imob Ltda.		50%	13	-	13	(3)	(2)	55	6	23
Madre De Deus Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	94.864	44.389	50.475	21.895	21.895	12.926	50.475	39.060
Cel. Pedro Dias Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	992	74	919	100	100	155	918	1.037
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Edição Jardins	(a)	50%	278	228	3.249	(2)	(1)	1	1.672	1.674
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Aconito		40%	12.033	1.213	7.762	1	-	1	3.046	2.829
Diálogo Unita Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	(212)	-	(212)	(9)	(9)	(262)	(212)	(213)
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	333	-	333	213	213	441	303	1.512
Antonio De Barros Diálogo Empreend Imob SPE Ltda.		100%	30	396	(366)	(237)	(237)	712	(366)	10
Pota Diálogo Empr Imobiliários Ltda.		100%	66.276	-	66.276	(174)	(174)	(135)	66.276	35.655
Duarte de Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	8	-	8	(2)	(2)	(5)	8	13
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	90	-	90	55	55	81	90	167
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	(44)	-	(43)	(69)	(69)	30	(44)	13
Diálogo JSG Tatuapé Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		50%	(69)	-	(68)	(4)	(2)	22	(34)	(34)
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	213	-	213	184	246	527	213	1.091
Diálogo 54 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	110.775	3.009	107.766	(3.935)	(3.935)	(13)	107.766	69.181
Eloi Cerqueira Empreend Imobiliários SPE Ltda.	(a)	50%	1.152	1.050	102	2.835	1.417	2.675	51	1.839
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	2.213	-	2.212	499	499	852	2.229	2.321
Andre Vidal Diálogo Empreend.Imob.SPE Ltda.		100%	3.524	588	2.935	2.616	2.616	15.764	2.935	38.449
José Cocciuffo Empreend.Imob SPE Ltda.		100%	7	-	7	(9)	(9)	74	7	23
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	220	-	220	35	35	593	220	263
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	50%	(3.299)	-	(470)	2	2	(51)	(235)	(285)
Diálogo S Quatro Cavour Empreend Imobiliários Ltda.		70%	921	525	396	601	420	5.458	277	2.515
Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(a)	50%	255.735	124.575	131.159	53.527	26.764	28.874	65.580	59.941
Diálogo 71 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	30.412	9.560	20.851	5.161	5.136	(987)	20.851	14.175
São Bento Administração e Participações Ltda.		75%	1.270	26	1.244	79	59	75	933	801
Diálogo 78 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	35.964	-	35.964	(29)	(29)	(33)	35.964	31.463
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	1.260	-	1.260	285	285	208	1.260	975
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	278	-	278	117	117	437	278	1.248
Diálogo 68 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	48.044	-	48.044	15.009	15.009	(158)	48.045	39.528
Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.		100%	26.271	-	26.271	11.979	11.979	7.191	26.271	24.083

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos--Continuação

a) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos – Controladora

Diálogo 66 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	799	-	799	226	226	274	798	682
Diálogo 34 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	32.976	-	32.976	25.968	26.111	12.510	32.976	26.250
Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	1.306	-	1.306	275	275	351	1.306	1.201
Astorga Diálogo Empreend. Imob. Ltda.	100%	1	-	1	25	25	207	1	82
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	52	-	52	48	48	243	48	538
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários SA.	100%	792	-	793	270	270	428	793	2.341
Diálogo GR Belém Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	60.395	22.293	38.102	15.843	11.090	6.211	26.672	19.382
Diálogo 73 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - Álvaro Ramos	50%	43.946	7.332	36.614	12.233	6.117	(66)	18.307	14.001
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	1.295	-	1.294	736	736	492	1.295	1.915
Diálogo Arouca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	30	1	29	16	8	(29)	15	7
Diálogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários SA.	81%	1.747	832	915	519	422	573	743	78
Scenário Jardim Prudência (Cafezais I)	100%	83	14	69	(23)	(23)	(70)	63	66
Diálogo 79 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	70%	32.926	2.285	30.642	2.277	1.594	(49)	21.449	16.803
Diálogo 83 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	32.255	475	31.779	(75)	(75)	(23)	31.780	25.522
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	4	-	4	20	20	27	4	22
Atucuri Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	17	97	(80)	(39)	(20)	(107)	(40)	(45)
Diálogo 81 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	27.234	12.551	14.682	1.660	830	317	7.341	5.852
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	211	-	211	119	119	387	211	1.482
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	64.969	-	64.969	37.514	37.514	8.898	64.969	39.488
Diálogo 84 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	41.745	60	41.685	(54)	(54)	(45)	41.685	34.514
Diálogo 86 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	43%	41.226	5.549	35.677	(282)	(132)	(73)	15.341	16.020
Batuns Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	11.508	-	11.508	3.091	3.091	(588)	11.508	10.456
Jaguariaíva Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	55.283	-	55.282	28.112	28.112	8.390	55.282	37.374
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	36.118	-	36.118	12.902	12.902	2.772	36.118	24.731
Patriarca Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	19.268	-	19.268	3.662	3.662	(713)	19.268	14.078
Chamanta II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	29.675	-	29.675	214	214	(1)	29.675	29.236
Diálogo 88 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	56.649	27.785	28.864	13.140	6.570	2.789	14.432	7.412
Indianópolis Açoe Incorporação Ltda.	50%	163.659	54.841	108.817	39.806	19.903	10.256	54.409	47.647
Miragaia Diálogo Empreend. Imobil. SPE Ltda (Antiga Diálogo 94)	100%	41.738	-	41.739	(187)	(187)	(144)	41.739	35.561
Diálogo 90 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	5.983	9	5.974	(11)	(11)	(7)	5.974	3.455
Diálogo 89 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	19.571	31	19.539	(55)	(55)	(41)	19.540	10.604
Diálogo 93 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	5.992	8	5.984	14	14	3	5.984	4.277
Diálogo 92 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	23.094	3.677	19.418	(79)	(79)	(42)	19.418	8.089
Diálogo 91 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	41.986	2.255	39.731	(89)	(89)	(87)	39.731	22.432
Diálogo 95 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	32.805	3.574	29.230	(131)	(131)	(16)	29.231	937
Diálogo 96 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	18.103	139	17.964	(111)	(111)	-	17.964	301
Diálogo 98 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	17.332	3.636	13.697	(71)	(71)	(5)	13.697	1.197
Diálogo 82 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	10.010	4.907	5.103	(9)	-	-	5.103	-

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos --Continuação

b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos--Continuação

Diálogo 102 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	75%	10.635	459	10.177	(57)	(57)	-	7.632	-
Diálogo 103 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	49.568	30.451	19.117	(143)	(143)	-	19.117	-
Diálogo 104 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	8.272	17	8.255	(60)	(60)	-	8.255	-
Diálogo 108 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	1.289	127	1.162	(93)	(93)	-	1.162	-
Diálogo 109 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	534	3	531	-	-	-	531	-
Diálogo 110 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	47	19	28	(13)	(13)	-	28	-
Diálogo 112 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	1	-	1	-	-	-	1	-
Diálogo 113 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	1	-	1	-	-	-	1	-
Vergueiro III Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	43%	17.627	3	17.625	(833)	-	-	7.579	-
Cosmorama Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	100%	26.360	56	26.303	(2)	-	-	26.304	-
Outros investimentos	0%	218.847	13.482	205.365	(566)	(171)	1.467	10.112	13.800
Subtotal						242.314	132.703	1.222.465	869.954
Ágio sobre mais valia (Nota 5)						-	-	8.910	6.585
Distribuição desproporcional						25.894	45.711	-	-
Total						268.208	178.414	1.231.375	876.539

(a) Os cotistas dessas controladas estão representados pela Companhia e as empresas controladas diretamente pela Família Nahas. Essas controladas foram consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que os acordos celebrados entre os cotistas determinam que a Companhia possui o poder sobre a investida, exposição, direitos sobre os retornos variáveis, além da capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor de seus retornos.

(b) As distribuições desproporcionais referem-se a um direito constituído no acordo de cotistas em determinados empreendimentos, onde a Companhia possui direito a uma parcela superior nas distribuições dos ganhos em relação ao seu percentual de participação.

Consolidado

	% Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Consolidado			
						Resultado equivalência patrimonial		Investimentos	
						31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	255.735	124.576	131.159	53.527	26.764	28.831	65.580	59.941
Indianópolis Açoe Incorporação Ltda.	50%	163.659	54.842	108.817	39.806	19.903	10.256	54.409	47.647
Eloi Cerqueira Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	50%	1.152	1.050	102	2.835	1.417	2.675	(153)	1.839
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	35.971	2.464	33.507	3.833	1.916	2.562	16.567	17.680
Diálogo 73 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - Álvaro Ramos	50%	43.946	7.332	36.614	12.233	6.117	(66)	18.307	14.001
Diálogo 86 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	41.226	5.549	35.677	(282)	(132)	(73)	15.365	16.020
Diálogo 81 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	27.234	12.552	14.682	1.660	830	317	7.341	5.852
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	(3.299)	-	(470)	2	2	(51)	(318)	(285)
Diálogo 88 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50%	56.649	27.785	28.864	13.140	6.570	2.789	14.432	7.412
Vergueiro III Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50%	17.627	2	17.625	(833)	-	-	7.211	-
Outros investimentos		542	56	486	(151)	(143)	(95)	109	5.303
Subtotal						63.244	47.145	198.850	175.410
Distribuição desproporcional (a)						34.009	48.787	-	-
Total						97.253	95.932	198.850	175.410

(a) As distribuições desproporcionais referem-se a um direito constituído no acordo de cotistas em determinados empreendimentos, onde a Companhia e algumas controladas possuem direito a uma parcela superior nas distribuições dos ganhos em relação ao seu percentual de participação.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos e provisão para perda de investimentos--Continuação

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-bases de 31 de dezembro de 2024 e 2023. A Companhia mantém acordos de quotistas relativos a todas as controladas em conjunto ("Joint Venture") não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio, sendo de que não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo anterior	876.539	659.680	175.410	157.988
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	268.990	226.853	2.812	15.124
Dividendos recebidos de investidas	(218.202)	(187.625)	(83.361)	(93.634)
Equivalência patrimonial	268.208	178.414	97.253	95.932
Compra de participações de empresas	33.515	-	7.211	-
Ágio de mais valia de terrenos	2.800	-	-	-
Amortização de mais valia de terrenos	(475)	(783)	(475)	-
Saldo final	1.231.375	876.539	198.850	175.410

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Financiamento imobiliário (SFH) (a)	113.582	42.322	534.110	506.914
Debênture (b)	53.230	-	53.230	-
Total	166.812	42.322	587.340	506.914
Circulante	54.531	-	164.860	42.566
Não circulante	112.281	42.322	422.480	464.348

- (a) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinado à construção de unidades imobiliárias e indexados à Taxa Referencial - TR de juros, acrescido de juros que variam de 7,60% a 9,57% ao ano. Não ocorreram custos de transação relevantes na captação destes recursos;
- (b) A Companhia aprovou em AGE realizada em 15 de abril de 2024, a sua 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, série única, no valor total de R\$ 60.000. Foram emitidas 60.000 (sessenta mil) debêntures ao valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, com vencimento em 15 de abril de 2029 e farão jus a juros remuneratórios 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 um spread equivalente a taxa de 1,95% a.a.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos classificados no passivo não circulante, existentes em 31 de dezembro de 2024:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2026	83.156	153.765
2027	12.052	193.859
2028	12.052	69.835
2029	5.021	5021
Total	112.281	422.480

Cláusulas restritivas

As obrigações contratuais para os contratos de financiamentos (SFH) não contemplam *covenants* financeiros, sendo que as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o exercício da dívida se referem a aspectos operacionais e de gestão vinculado à utilização dos recursos na construção dos empreendimentos.

A falta de cumprimento dos itens citados acima, poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

As Debêntures contam com os seguintes *covenants* financeiros:

Emissora deve manter a Dívida Bruta (total de dívidas financeiras) abaixo de R\$ 250.000 anualmente, considerando as demonstrações financeiras auditadas e consolidadas. A Dívida Bruta inclui empréstimos, financiamentos, leasing, debêntures, entre outros, mas exclui financiamentos obtidos pelo Plano Empresário e dívidas relacionadas à aquisição de imóveis. As notas promissórias emitidas durante as operações normais da empresa também não são consideradas na Dívida Bruta, desde que não sejam emitidas no mercado de capitais.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo em 1º de janeiro	42.322	5	506.914	344.079
<u>Movimentação financeira</u>				
(+) Liberação	134.140	41.969	500.145	374.710
(-) Amortização principal	(6.421)	-	(419.947)	(219.671)
(+) Encargos financeiros capitalizados (Nota 5)	7.036	1.486	47.492	43.442
(-) Juros pagos	(5.855)	(1.138)	(42.854)	(35.646)
(-) Juros debênture	(4.410)	-	(4.410)	-
Saldo em 31 de dezembro	166.812	42.322	587.340	506.914

A Companhia possuía aprovado o montante de R\$ 2.352.449 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 1.775.900 em 31 de dezembro de 2023) em linhas de crédito de financiamentos para a construção - SFH contratado, sendo que desses valores já havia sido liberado o montante total do grupo de R\$ 854.892 até 31 de dezembro de 2024 (R\$ 639.500 até 31 de dezembro de 2023). As liberações dos recursos ocorrem à medida do andamento físico das obras dos empreendimentos imobiliários.

9. Tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imposto de renda e contribuição social	5.979	1.474	27.161	24.703
PIS e COFINS	6.471	1.598	29.425	26.762
Total	12.450	3.072	56.586	51.465
Circulante	4.707	609	29.325	40.931
Não circulante	7.743	2.463	27.261	10.534

b) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Tributos correntes com recolhimento diferido--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita de Vendas	237.830	47.954	126.279	244.804
Receita Serviços	814	860	1.915	2.142
Total Receita	238.644	48.814	128.193	246.946
B. Cálculo - Imp. Renda - 8% e 32%	19.287	4.112	10.715	20.270
B. Cálculo - Contr. Social - 12% e 32%	28.800	6.030	15.766	30.062
Receita sobre aplicação financeira - 100%	1.363	977	5.789	5.470
CSLL - 9,00%	(2.715)	(631)	(1.940)	(3.198)
IRPJ - 15,00%	(3.097)	(763)	(2.476)	(3.861)
Adicional IRPJ - 10,00%	(2.053)	(502)	(1.644)	(2.568)
Receita de Vendas RET	107.165	51.684	1.472.987	1.190.311
IRPJ e CSLL RET	(2.058)	(992)	(28.281)	(22.854)
Estorno de provisão de diferido	3.124	903	2.146	3.765
(=) Imposto de renda e contribuição social	(6.799)	(1.985)	(32.195)	(28.717)
Alíquota efetiva	2%	2%	2%	2%

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários

Parceiros em empreendimentos imobiliários refere-se aos acordos celebrados relacionados as Sociedades em Conta de Participação (SCPs). Esses acordos entre a Companhia e determinados investidores estão previstos no Art. 991 do Código Civil. Esses acordos estão devidamente contabilizados e apresentados conforme previsto na Nota Explicativa 2.3.13. Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (conforme a sua participação no acordo) os valores investidos, acrescidos dos resultados proporcionais às suas respectivas participações, ajustadas segundo previsto nos acordos realizados entre as partes. Os Créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários representam os acordos celebrados relacionados as Sociedades em Conta de Participação (SCPs) em que a Companhia figura como sócio participante. Os Débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários representam os acordos celebrados relacionados as Sociedades em Conta de Participação (SCPs) em que a Companhia figura como sócio ostensivo.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.1. Créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

Descrição	Particip. do sócio Participante	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	58,00%	22.364	69.372	-	-
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,50%	2.957	5.461	-	-
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	49,00%	8.149	37.410	-	-
Diálogo Forma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	98,00%	3.724	3.751	-	-
Astorga Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,00%	9	1.959	-	-
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,00%	1.393	23.546	-	-
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	44,50%	26.994	21.704	-	-
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	53,00%	34.317	50.760	-	-
Camargo II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	58,00%	37.879	34.838	-	-
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	38,00%	41.856	43.613	-	-
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	61,00%	24.367	20.825	-	-
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	33,00%	3.608	6.583	-	-
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	46,50%	6.801	29.022	-	-
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	73,00%	1.882	19.623	-	-
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00%	906	2.441	906	2.441
SCP Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Irape	100,00%	56.026	41.530	56.026	41.530
SCP Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Pota II	100,00%	10.883		10.883	718
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários SCP Ltda.	70,00%	8.184	51.882	-	-
Outros		1.573	6.848	229	1.091
Total		293.863	471.168	68.044	45.780
Circulante		153.487	348.350	12.817	11.795
Não Circulante		140.376	122.818	55.227	33.985

Movimentação com créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação dos créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo anterior	471.168	580.262	45.780	53.240
Aportes pagos	55.938	77.843	106	10.290
Repasse recebidos	(359.995)	(387.330)	(7.019)	(33.784)
Repasse apurados do exercício (Nota 19)	126.752	200.393	29.177	16.034
Saldo final	293.863	471.168	68.044	45.780

Cronograma de vencimentos

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de créditos com parceiros em empreendimentos possui a seguinte expectativa no não circulante:

	Controladora	Consolidado
2026	45.191	32.414
2027	14.428	4.691
2028	9.509	920
2029	8.692	843
2030 em diante	62.556	16.359
	140.376	55.227

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.2. Débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários

Descrição	Particip.do sócio participante	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pota Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	26,25%	-	-	9.429	12.691
Pota Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	26,25%	-	-	14.170	-
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	-	-	15.451	47.890
Bonsucesso Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	71,00%	-	-	440	1.591
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50%	-	-	1.467	2.709
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	49,00%	-	-	8.149	37.410
Astorga Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	52,00%	-	-	(13)	2.014
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	52,00%	-	-	1.362	24.762
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	53,50%	-	-	32.407	26.094
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	45,00%	-	-	29.137	43.099
Camargo II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	40,00%	-	-	26.124	24.026
Chamanta II Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 64 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	30,00%	-	-	9.826	1.482
Vila Ema V Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 65 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	66,20%	-	-	14.749	6.676
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 59 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	62,00%	-	-	66.425	68.853
Diálogo 67 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	37,00%	-	-	11.243	7.737
Sapetuba Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 68 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	37,00%	-	-	28.438	16.941
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 66 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	39,00%	-	-	14.780	12.632
Gentil De Moura Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	24,00%	-	-	8.296	7.578
Jaguariaíva Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 72 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	30,00%	-	-	23.561	15.864
SCP Diálogo Engenharia e Construção Ltda - Vila Ema II	31,00%	-	-	3.887	4.481
Souza Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda (antiga Diálogo 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda)	42,00%	-	-	21.976	17.037
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	67,00%	-	-	7.104	12.964
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	51,50%	-	-	7.546	32.143
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (antiga Diálogo 62 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.)	25,00%	-	-	645	6.720
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	22,00%	-	-	9.238	6.203
Coryntho Balduino Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	27,00%	-	-	16.921	10.483
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários SCP Ltda.	28,00%	-	-	3.128	20.753
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários SCP Ltda.	30,00%	-	-	27.843	16.510
Diálogo SCP Adolfo Pinheiro	36,75%	30.656	16.975	30.656	16.975
Diálogo SCP Padre Raposo	27,00%	15.796	9.373	15.796	9.373
SCP Vila Ema III	31,00%	12.754	8.414	12.754	8.414
Fernandes Pinheiro	-	3.868	-	3.868	-
Diálogo 94 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	30,00%	-	-	17.900	14.963
Outros débitos com parceiros	-	901	918	(427)	4.293
Total		63.975	35.680	494.276	541.361
Circulante		12.277	7.906	162.351	317.072
Não Circulante		51.698	27.774	331.925	224.289

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.2. Débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

Movimentação dos débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação dos débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo anterior	35.680	30.409	541.361	610.468
Aportes recebidos	18.319	34.425	69.189	62.700
Repasse pago	(1.971)	(31.945)	(275.605)	(324.913)
Repasse apurados do exercício (Nota 19)	11.947	2.791	159.331	193.106
Saldo final	63.975	35.680	494.276	541.361

Cronograma de vencimentos

Tendo em vista que o repasse financeiro aos parceiros ocorrerá na medida que a Companhia receber os saldos de carteira (vendas de unidades), a Companhia tem como procedimento a segregação entre circulante e não circulante através da apuração do fluxo financeiro utilizando a mesma proporção apurado do contas a receber. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de débitos com parceiros em empreendimentos possui a seguinte expectativa de realização no não circulante:

	Controladora	Consolidado
2026	4.297	60.851
2027	3.480	25.190
2028	17.380	28.211
2029	661	10.501
2030 em diante	25.880	207.172
	51.698	331.925

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Antecipação de parcelas dos clientes	8.792	1.575	41.427	42.432
Por permuta física de terrenos	10.451	14.891	40.150	54.301
	19.243	16.466	81.577	96.733
Circulante	5.554	1.552	42.173	50.882
Não circulante	13.689	14.914	39.404	45.851

Ao final do exercício em 31 de dezembro de 2024, o saldo de adiantamentos de clientes possui a seguinte expectativa de realização no não circulante:

	Controladora	Consolidado
2026	9.630	31.344
2027	293	854
2028	3.766	7.206
	13.689	39.404

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos do contas a receber são decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Os adiantamentos de clientes, originados pelas permutas físicas a valor justo na compra de terrenos, são reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

12. Provisões

a) Provisão para garantias de obras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
Saldo anterior	895	630	15.964	15.596
(+) Adições	1.304	444	8.897	3.276
(-) Pagamentos	(522)	(179)	(4.233)	(2.908)
Saldo final	1.677	895	20.628	15.964
Circulante	45	130	2.533	2.300
Não circulante	1.632	765	18.095	13.664

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

12. Provisões--Continuação

a) Provisão para garantias de obras--Continuação

A Companhia e suas controladas prestam garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao exercício contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantias sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos dessa natureza. Após a entrega dos empreendimentos imobiliários inicia-se o processo de realização da provisão, de acordo com as demandas decorrentes de garantias e a curva de gastos definidos pela área de Engenharia, podendo os montantes provisionados serem reavaliados ao longo dos exercícios cobertos por essas garantias.

A Companhia constitui a provisão com base em um percentual de 1% do orçamento de obra. Tal percentual foi obtido levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos.

b) Provisão para demandas judiciais e depósitos judiciais

Causas classificadas como de perda provável

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes, envolvendo questões trabalhistas e de aspectos cíveis, e com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

Causas classificadas como de perda provável

	Controladora				Consolidado			
	Previdenciário	Cível	Fiscal	Total	Previdenciário	Cível	Fiscal	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2023	1.987	31	-	2.018	18.634	3.476	481	22.591
(+) Adições/Exclusões	322	(15)	20	327	4.263	1.036	33	5.332
(-) Pagamentos	-	(6)	-	(6)	-	(788)	(227)	(1.015)
Saldo em 31/12/2023	2.309	10	20	2.339	22.897	3.724	287	26.908
(+) Adições	2.535	137	8	2.680	7.861	4.553	(6)	12.408
(-) Pagamentos	(9)	(18)	-	(27)	(10)	(1.399)	-	(1.409)
Saldo em 31/12/2024	4.835	129	28	4.992	30.748	6.878	281	37.907

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

12. Provisões--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais e depósitos judiciais

Causas classificadas como de perda possível

A Companhia e suas controladas e controlas em conjunto possuem processos judiciais de natureza (cível, tributário e previdenciária/ trabalhista), em que as probabilidades de perdas que são consideradas “possíveis” pelos seus assessores legais, portanto tais provisão não foram registradas nas demonstrações financeiras, conforme demonstramos a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	Previdenciária/ Trabalhista	Fiscal	Cíveis	Total	Previdenciária/ Trabalhista	Fiscal	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2023	1.621	1.286	841	3.748	1.977	24.215	3.679	29.871
Saldo em 31/12/2024	1.401	1.410	111	2.922	1.684	28.574	2.758	33.016

Os processos cíveis e trabalhistas possuem natureza de distrato contratuais e processos relacionados a obras e terceiros. Os processos fiscais referem-se substancialmente às obrigações da Companhia junto aos órgãos competentes na entrega dos empreendimentos, na esfera municipal.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Depósitos judiciais	1.787	1.440	35.434	22.559
Circulante	-	-	2.436	2.061
Não circulante	1.787	1.440	32.998	20.498

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

13. Credores por imóveis compromissados

Referem-se substancialmente aos compromissos remanescentes a pagar decorrentes da aquisição de terrenos objetivando o lançamento de novos empreendimentos imobiliários. Os credores por imóveis compromissados são atualizados pelas disposições contratuais de cada terreno adquirido, considerando a sua atualização segundo a variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou o Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), quando aplicável.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Credores por imóveis compromissados	4.030	21.030	27.883	65.063
Circulante	3.130	18.954	26.412	62.987
Não circulante	900	2.076	1.471	2.076

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de credores por imóveis compromissados possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2026	900	1.471

14. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.1, segue as receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

14. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos--Continuação

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	1.818.928	1.285.841
Permutas	26.803	19.866
	1.845.731	1.305.707
(a) Receita de Vendas Contratadas	5.521.351	4.438.873
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	3.675.620	3.133.166
Distratos – Receitas estornadas	(21.355)	(23.781)
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	1.845.731	1.305.707
(ii) Receita Indenização por distratos	10.549	11.612
(b) Provisão para Distratos (Passivo)		
Ajustes em Receitas Apropriadas	21.355	23.781
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(74.514)	(68.942)
Receita indenização por distratos	10.549	11.612
Total Provisão para Distratos	(42.610)	(33.549)
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	2.970.742	2.369.490
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(1.980.374)	(1.653.014)
Encargos financeiros apropriados	4.664	(575)
(c) Distratos - custos de construção	(23.193)	(2.898)
Distratos - encargos financeiros	(130)	11
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	967.175	713.578
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	67%	70%
Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)	48%	46%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	800.232	880.303
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	23.193	2.898
Encargos financeiros apropriados	9.082	6
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)	823.425	883.201

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 300.000 em 31 de dezembro de 2024 e 2023, representado por 300.000 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2024 e 2023, com valor nominal de R\$ 1 (valor expresso em reais) cada. De acordo com o Estatuto social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, na forma do artigo 168 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 450.000 (quatrocentos e cinquenta milhões) de ações ordinárias.

b) Dividendos a pagar

Conforme critério estabelecido no contrato social da Companhia, foram propostos/distribuídos, de forma proporcional, os lucros aos seus acionistas nos montantes de R\$ 607.378 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 93.040 em 31 de dezembro de 2023). Em 31 de dezembro de 2024, remanesceu registrado no passivo circulante o montante de R\$ 607.378 (R\$ 93.040 em 31 de dezembro de 2023), a título de dividendos provisionados e não pagos aos cotistas da Companhia.

	Controladora e consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo anterior	93.040	72.422
Dividendos adicionais propostos		
Baseados reservas de lucros de 2021 (*)	-	300.000
Baseados reservas de lucros de 2022 (**)	-	217.266
Baseados reservas de lucros de 2023 (***)	279.120	-
Baseados reservas de lucros de 2024 (****)	212.756	-
	584.916	517.266
Dividendos mínimos obrigatórios	115.503	93.040
Total Dividendos propostos a pagar	700.419	682.728
(-) Dividendos pagos	(700.419)	(589.688)
Saldo de dividendos propostos a pagar	-	93.040

(*) Aprovado em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada em 30 de junho de 2023.

(**) Aprovado em Assembleia Geral Ordinária ("AGO") realizada em 31 de maio de 2023.

(***) Aprovado em Assembleia Geral Ordinária ("AGO") realizada em 31 de maio de 2024.

(****) Aprovado em Assembleia Geral Ordinária ("AGO") realizada em 30 de novembro de 2024.

c) Participação de não controladores

Ao final de cada exercício social representa o saldo da participação de não controladores da Companhia. A movimentação relacionada ao aumento ou redução em cada exercício social se dá em razão dos aportes de capital, das devoluções de capital e da distribuição dos resultados atribuídos aos não controladores das investidas da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a participação de não controladores no representava o montante de R\$ 30.894 (R\$ 23.160 em 2023). Em 2024, o total de aportes e aumento de capital realizados pelos não controladores é de R\$ 1.939.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

15. Patrimônio líquido--Continuação

d) Proposta de destinação do lucro líquido do exercício ser submetida a aprovação em AGO

O Lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- (i) 5% para a reserva legal, até o limite de 20% do capital social integralizado.
- (ii) 25% do saldo, após a apropriação para a reserva legal, será destinado para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora	462.009	385.404
Constituição da Reserva Legal - %	5%	5%
Reserva legal	23.100	19.270
Excesso conforme limite art.193 Lei 6.404/76	(23.100)	(6.026)
(-) Reserva legal constituída	-	13.244
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	462.009	372.160
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo estatutário	115.502	93.040
Dividendos Adicionais	212.756	-
Parcela excedente ao capital social à disposição da assembleia geral	133.751	279.120
Total destinado a reserva de lucros	133.751	279.120

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, após constituição de reserva legal e da preposição de dividendos mínimos obrigatórios, no montante de R\$ 133.751, foi transferido para: i) R\$ 133.751 parcela a disposição da assembleia geral, conforme artigo 30 parágrafo segundo do Estatuto Social, será utilizada para distribuição de lucros, aumento de capital e/ou investimento na própria Companhia, afim de financiar as suas atividades, cumprindo o plano de negócios de crescimento previsto pela administração para o exercício de 2025. Este valor está limitado a 50% do capital social da Companhia.

Adicionalmente, conforme AGO realizada em 30 de novembro de 2024, foi aprovado as contas da administração, a destinação do lucro líquido de 30 de setembro de 2024, e a distribuição de dividendos adicionais no montante de R\$ 212.756.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

16. Receita operacional líquida

A receita operacional líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está apresentada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita de imóveis vendidos	351.349	105.378	1.623.555	1.397.101
Receita de Indenização por distrato	883	972	6.351	16.097
Reversão (constituição) de provisão para distrato	(3.127)	(2.962)	(25.438)	15.547
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(7.181)	(2.158)	(34.033)	(29.291)
Ajuste a valor presente	(4.040)	(3.685)	(4.445)	5.986
	337.884	97.545	1.565.990	1.405.440
Receita de prestação de serviços	814	860	1.915	2.142
Impostos incidentes sobre prestados	(210)	(219)	(281)	(289)
Subtotal	604	641	1.634	1.853
	338.488	98.186	1.567.624	1.407.293

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão apresentados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(183.372)	(51.265)	(891.602)	(809.546)
Despesas gerais e administrativas	(36.322)	(29.737)	(60.185)	(50.181)
Despesas comerciais	(27.444)	(4.307)	(78.169)	(53.154)
	(247.138)	(85.309)	(1.029.956)	(912.881)
Custos dos imóveis vendidos				
Custos com imóveis vendidos	(175.561)	(48.907)	(850.790)	(755.419)
Encargos financeiros (Nota 5)	(5.115)	(881)	(46.885)	(40.818)
Amortização de mais valia de terreno	-	-	(475)	(783)
Custo com prestação de serviços	(2.945)	(2.694)	(2.921)	(2.851)
Custo com provisão para garantia de obra	(1.304)	(444)	(8.897)	(3.378)
Provisão para distratos	1.553	1.661	18.366	(6.297)
	(183.372)	(51.265)	(891.602)	(809.546)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(26.512)	(24.247)	(26.512)	(24.215)
Serviços de terceiros	(3.804)	(1.705)	(19.886)	(14.592)
Despesa de cartório	(1.639)	(580)	(3.007)	(1.165)
Despesas com ocupação	(1.050)	(385)	(1.153)	(759)
Aluguel e condomínio	(684)	(717)	(3.723)	(2.814)
Depreciação	(238)	(269)	(924)	(852)
Despesas tributárias	(274)	(492)	(2.455)	(3.515)
Outras despesas administrativas	(2.121)	(1.342)	(2.525)	(2.269)
	(36.322)	(29.737)	(60.185)	(50.181)
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	(21.206)	(1.436)	(55.897)	(35.083)
Despesas com comissões	(515)	(109)	(2.173)	(3.477)
Despesas com plantão de vendas	(5.388)	(2.760)	(19.232)	(14.027)
Outras comerciais	(335)	(2)	(867)	(567)
	(27.444)	(4.307)	(78.169)	(53.154)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Amortização de ágio sobre mais valia dos investimentos	(475)	(782)	-	-
Ganho e Perda com Alienação de Investimentos	2.149	-	2.470	-
Provisão para perdas esperadas	(10)	122	742	5.615
Provisão para demandas judiciais	(2.680)	(327)	(12.408)	(5.332)
Outras receitas e despesas	(1.273)	(1.253)	(634)	(1.147)
	(2.289)	(2.240)	(9.830)	(864)

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	1.363	977	5.789	5.470
Variação monetária e juros	989	1.765	31.074	17.758
Descontos obtidos	-	-	-	3
Receita financeira com parceiros	126.752	200.393	29.177	16.034
	129.104	203.135	66.040	39.265
Despesas financeiras				
Despesas financeiras com parceiros	(11.947)	(2.791)	(159.331)	(193.106)
Juros e encargos sobre empréstimos	(4.410)	-	(4.410)	-
Juros	(4)	(283)	(15)	(287)
Despesas bancárias	(86)	(32)	(666)	(495)
Descontos concedidos	(583)	(1.374)	(25.532)	(14.879)
Outras despesas financeiras	(535)	(317)	(1.178)	(683)
	(17.565)	(4.797)	(191.132)	(209.450)
Resultado financeiro	111.539	198.338	(125.092)	(170.185)

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);
- Risco de liquidez - possibilidade de a Companhia não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

A administração da Companhia e suas controladas analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas e disposição para riscos da Companhia e suas controladas. É política da Companhia e suas controladas não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos. Adicionalmente, a Companhia avaliou a concentração de risco com relação aos seus instrumentos financeiros e concluiu que o grau de risco é baixo.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de índices nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso, o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato, acrescido de juros de mercado.

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram à taxa de juros prefixadas acrescido da variação da Taxa Referencial (TR) e do Certificado de Depósito Bancário (CDI). A Companhia realiza estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e a aplicações de seus recursos junto a instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (solidez e análise de taxas cobradas) para diversificação dos riscos de crédito. Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na Nota Explicativa 4.

c) Risco de liquidez

Na Companhia e em suas controladas, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento imobiliário pelo departamento financeiro e tesouraria. Assim são monitoradas e controladas as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas realizaram análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGPM) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI (fonte B3 - Taxas referenciais BM&FBOVESPA) e as projeções para INCC (fonte FGV), a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia e suas controladas corresponde às projeções apontadas acima, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	5,63%	8,44%	11,25%	14,06%	16,88%
INCC	1,70%	2,55%	3,40%	4,25%	5,10%
IGP-M	2,55%	3,83%	5,10%	6,38%	7,65%
TR	0,51%	0,76%	1,01%	1,26%	1,52%

Ativos e passivos líquidos	Saldo em 31/12/2024	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI (aplicações financeiras)	106.684	6.001	9.001	12.002	15.002	18.003
INCC (contas a receber)	1.283.672	40.692	61.039	81.385	101.731	122.077
IGPM (contas a receber)	188.272	4.801	7.201	9.602	12.002	14.403
TR (empréstimos e financiamentos)	(587.340)	(2.966)	(4.449)	(5.932)	(7.415)	(8.898)
Total	991.288	48.528	72.792	97.056	121.321	145.585

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	Saldo em 31/12/2024	CDI	INCC	IGP-M	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (nota 3)	112.569	106.684	-	-	-	5.885
Contas a receber (nota 4)	1.471.944	-	1.283.672	188.272	-	-
Créditos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	68.044	-	-	-	-	68.044
Outros ativos	84.566	-	-	-	-	84.566
Total dos ativos com riscos financeiros	1.737.123	106.684	1.283.672	188.272	-	158.495
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	(587.340)	-	-	-	(587.340)	-
Fornecedores	(57.215)	-	-	-	-	(57.215)
Credores por imóveis compromissados (nota 13)	(27.883)	-	-	-	-	(27.883)
Débitos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	(494.276)	-	-	-	-	(494.276)
Partes relacionadas (nota 6)	(1.536.032)	-	-	-	-	(1.536.032)
Outros passivos	(61.397)	-	-	-	-	(61.397)
Total dos passivos com riscos financeiros	(2.764.143)	-	-	-	(587.340)	(2.176.803)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	(1.027.020)	106.684	1.283.672	188.272	(587.340)	(2.018.308)

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2024, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 – preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 – preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 – instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia.

	Nível da hierarquia	31/12/2024	31/12/2023
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado – Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	106.684	75.627

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de lucros e dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Gestão de capital--Continuação

Condizente com outras empresas do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O endividamento em 31 de dezembro de 2024 e 2023, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (nota explicativa 8)	587.340	506.914
Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 3)	(112.569)	(76.526)
Dívida líquida	474.771	430.388
Total do patrimônio líquido	524.678	662.313
Endividamento - %	90,49%	64,98%

a) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	
Ativos Financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (nota 3)	28.534	17.723	112.596	76.526	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (nota 4)	319.410	77.815	1.471.944	1.333.539	Custo amortizado
Créditos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	293.863	471.168	68.044	45.780	Custo amortizado
Outros ativos	47.769	2.943	84.566	20.382	Custo amortizado
Passivos Financeiros					
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	166.812	42.322	587.340	506.914	Custo amortizado
Fornecedores	27.347	5.774	57.215	20.969	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 13)	4.030	21.030	27.883	65.063	Custo amortizado
Débitos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	63.975	35.680	494.276	541.361	Custo amortizado
Partes relacionadas (nota 6)	1.536.032	1.041.461	1.536.032	1.041.461	Custo amortizado
Outros passivos	3.553	623	61.397	16.722	Custo amortizado

g) Gestão de 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, do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

21. Compromissos

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado de desembolso para os compromissos já contratados referente aos empreendimentos em curso no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, monta o valor de R\$ 584.241, sendo R\$ 423.868 para 2025, R\$ 124.704 para 2026 R\$26.647 para 2027 e R\$9.022 para 2028.

22. Lucro por ação

O lucro por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos exercícios nos quais as ações estavam em circulação. No exercício não houve nenhum efeito não dilutivo.

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro por ações		
Lucro líquido do exercício	462.009	385.404
Média ponderada de ações em circulação – em milhares	300.000	300.000
Lucro básico e diluído por ação, expressos em reais	1,54003	1,28468

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2024, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia – obras

Obras civis em construção, 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 de responsabilidade cível geral de administradores

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades e estão assim demonstradas:

Resumo de seguro por modalidade	Cobertura
Risco de engenharia e responsabilidade civil geral (a)	3.497.111
D&O/outros	15.000
	3.512.111

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre fevereiro de 2021 e outubro de 2028.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

24. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia teve transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
<u>Dividendos propostos a pagar</u>				
Lucros e dividendos propostos a pagar	-	93.040	-	93.040
Reserva de lucros	-	(93.040)	-	(93.040)
<u>Juros capitalizados</u>				
Imóveis a comercializar	7.035	1.486	47.492	43.442
Juros de empréstimos	(7.035)	(1.486)	(47.492)	(43.442)
<u>Aquisição de investimento controlado (consolidação)</u>				
Imóveis destinados à venda	-	-	26.341	-
Outros	-	-	135	-
Fornecedores	-	-	56	-
<u>Contas a pagar de compra de investimentos não pago</u>				
Aquisição de investimentos	20.520	-	20.520	-
Outros passivos	(20.520)	-	(20.520)	-

25. Eventos Subsequentes

Em dezembro de 2024, houve a contratação de crédito à produção junto ao Banco Itaú no total de R\$200.000, com liberação parcial de R\$32.000 em fevereiro de 2025, para financiamento do empreendimento The Grand Padre Adelino, situado no bairro Belenzinho, São Paulo/SP, com VGV total de R\$710,000. O condomínio será constituído por 2 torres, oferecendo 296 unidades de apartamentos residenciais, 84 unidades autônomas com a finalidade de consultórios, 2 lojas comerciais na fachada e 1 unidade autônoma hospitalar que será locada para o Rede D'or São Luiz através de instrumento caracterizado pela modalidade de locação "*Built to Suit*".

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.** (“Companhia” ou “Diálogo”), vem por meio deste apresentar o Relatório da Administração juntamente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e suas controladas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

A Diálogo desde a sua fundação em 1987 até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 lançou mais de 166 projetos totalizando aproximadamente um VGV (Valor Geral de Vendas) de R\$21,8 bilhões, distribuídos em aproximadamente 24.823 unidades imobiliárias, das quais, mais de 18.122 já foram concluídas e entregues dentro do prazo contratual acordado.

A Companhia mantém a sua estratégia em atuar no setor de incorporação imobiliária e construção civil residencial e comercial, voltados aos segmentos de média e média-alta renda, com presença predominantemente na região metropolitana de São Paulo. A Diálogo tem por excelência a assertividade na escolha dos terrenos, no desenvolvimento dos produtos e projetos eficientes a serem incorporados, e na execução da construção de seus empreendimentos imobiliários com qualidade e prazo, visando sempre a satisfação do cliente, fornecedores, colaboradores e acionistas.

DESEMPENHO OPERACIONAL

O desempenho operacional da Diálogo abrange todos os negócios da Companhia, incluindo as participações de suas controladas e controladas e conjunto.

Lançamentos

No ano de 2023, a Diálogo lançou 10 empreendimentos, que juntos totalizaram R\$2,4 bilhões em VGV, e com vendas convertidas de aproximadamente R\$1,4 bilhão, contra 7 empreendimentos lançados no ano anterior, que totalizaram R\$1,4 bilhão em VGV com R\$815 milhões convertidos em vendas, afirmando e consolidando a posição da Diálogo no mercado imobiliário.

Lançamentos (R\$) mil	Data de Lançamento	Região/Bairro	Unidades	VGV Total	VGV Vendido	% Vendido
Landmark Tatuapé	mar/23	Tatuapé	374	240.890	207.700	86%
Walk Alto do Ipiranga	mar/23	Ipiranga	173	139.268	108.241	78%
High Line Tatuapé	abr/23	Tatuapé	211	195.590	138.708	71%
Madre 914 Mooca	mai/23	Mooca	285	207.000	171.836	83%
Oasis Condomínio Clube	jul/23	Guilhermina	703	337.465	264.845	78%
Monã The Grand Lodge	set/23	Moema	142	580.000	228.139	39%
Inspire Diálogo Home Resort	set/23	Pirituba	521	286.643	166.127	58%
Vista Tatuapé Boulevard	out/23	Tatuapé	303	212.685	105.516	50%
Paseo Santa Cruz	nov/23	Santa Cruz	143	85.501	34.949	41%
Dom 564 - Praça Vila Nova	dez/23	Vila Nova Conceição	40	92.500	12.708	14%
Total 2023			2.895	2.377.542	1.438.769	

Vendas contratadas

Encerramos o ano de 2023 com um crescimento de 44,9% no nosso volume de vendas contratadas quando comparado ao ano anterior. No total foram R\$ 2,7 bilhão em vendas brutas (R\$1,9 bilhão em 2022), onde R\$1,4 bilhão são compostos pelos lançamentos efetuados no ano e R\$1,3 bilhão de vendas de estoques. Já os distratos, reduziram em aproximadamente 2,9%, de um volume de R\$ 605 milhões em 2022 para R\$588 milhões em 2023.

R\$ (Mil)	2023	2022
Vendas de Estoque	1.267.585	1.051.982
Vendas de Lançamentos	1.438.769	815.335
Vendas Brutas	2.706.354	1.867.317
(-) Distratos	(587.632)	(604.877)
Vendas Líquidas	2.118.722	1.262.440

Unidades entregues

Encerramos o ano de 2023, cumprindo a nossa meta de entregas, foram 6 empreendimentos entregues que somaram R\$ 280,6 milhões em VGV e totalizando 1.465 unidades, frente aos 14 empreendimentos entregues em 2022, com 2.110 unidades e um VGV de aproximadamente R\$1,9 bilhões. Tais entregas afirmam o compromisso da Diálogo com os seus Clientes, respeitando prazos e qualidade.

Estoque a valor de mercado

Ao final de 2023, o estoque da Diálogo a valor de mercado totalizou R\$ 1,7 bilhão em VGV, composto majoritariamente por empreendimentos que serão entregues em 2024, 2025 e 2026. O estoque concluído a valor de mercado representa cerca de R\$ 147,8 milhões aproximadamente 9% do total. Esses números atestam o giro saudável dos estoques da Diálogo.

Landbank

A Companhia geralmente adota uma estratégia de formação de terrenos, através da aquisição consecutiva de pequenos lotes, a fim de formar uma área suficiente para o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária com sucesso. Para isto, conta com muitos anos de experiência e granular conhecimento do mercado onde atua, além de geralmente utilizar recursos próprios, ou de terceiros, uma vez que a modalidade de permuta, quer seja física ou financeira, não se torna compatível com este tipo de estratégia em determinados empreendimentos.

Ao final de 2023, nosso *Landbank* totalizou R\$9 bilhões em VGV potencial a ser lançado, composto por 38 terrenos, garantindo à Diálogo, 4 anos de lançamentos. Todos os terrenos foram adquiridos por meio da celebração de compromissos de compra e venda, tendo a maioria já sido escriturados. A aquisição de novos terrenos é o principal destino da nossa geração de caixa.

DESEMPENHO FINANCEIRO

Abaixo apresentamos as principais informações financeiras oriundas de nossas demonstrações dos resultados consolidados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)		Consolidado	
		2023	2022
Receita operacional líquida		1.407.293	1.108.810
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados		(809.546)	(599.828)
Lucro bruto		597.747	508.982
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas gerais e administrativas		(50.181)	(42.695)
Despesas comerciais		(53.154)	(39.912)
Equivalência patrimonial	(a)	95.932	75.313
Outras despesas operacionais		(864)	(9.095)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		589.480	492.593
Despesas financeiras	(b)	(209.450)	(206.431)
Receitas financeiras	(b)	39.265	46.822
Resultado financeiro		(170.185)	(159.609)
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social		419.295	332.984
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido		(28.716)	(22.341)
Lucro líquido do exercício		390.579	310.643
Lucro líquido atribuído aos controladores		385.404	304.935
Lucro líquido atribuído aos não controladores	(c)	5.175	5.708

(a) Resultado na participação da Diálogo referente a equivalência patrimonial oriundas das SPEs com controle comum compartilhado.

(b) Os repasses apurados do exercício e que a Diálogo atua como sócio ostensivo nas SCPs estão apresentados nas Despesas Financeiras e os repasses apurados do exercício em que a Diálogo atua como sócio participante nas SCPs estão apresentados nas Receitas Financeiras e estão descritos na Nota Explicativa 19.

(c) Resultado apurado considerando a participação dos não controladores.

O ano de 2023 foi marcado por uma recuperação do mercado imobiliário, que segundo fontes publicadas, registrou um crescimento de aproximadamente 32% nas vendas de novos imóveis em comparação com o ano anterior. Alinhado a esse cenário positivo do setor, a Diálogo, apresentou números consistentes, convalidando com a assertividade nas estratégias adotadas para mitigar os impactos de um cenário adverso. Dentre as estratégias adotadas destacamos, a otimização de custos com intuito de manter a margem e rentabilidade dos projetos em patamares aceitáveis e a eficiência operacional nos canteiros de obra que sempre está presente na condução dos negócios da Diálogo. Destacamos ainda, a manutenção da nossa estratégia de aprovar novos projetos e monitorar o cenário econômico para programação de novos lançamentos, bem como, a manutenção em um nível equilibrado das unidades em estoque. Abaixo nossos índices e desempenho financeiro que traduz a nossa solidez.

Receita Operacional Líquida (ROL)

Nossa receita operacional líquida consolidada em 2023 somou R\$1,4 bilhão, um aumento de 26,9% quando comparada com o mesmo período do ano anterior, cujo montante foi de R\$1,1 bilhão, traduzindo a performance dos nossos lançamentos e da evolução das nossas obras.

Custos operacionais

Em 2023, nossos custos operacionais atingiram o valor de R\$809,5 milhões, 35% superior ao ano anterior, cujo montante somou R\$599,8 milhões. Tal aumento é justificado substancialmente pelo ritmo acelerado das nossas obras, tendo em vista que, os nossos orçamentos foram reajustados em 2,40%, 0,15 p.p. menor que a variação do INCC de 2,55% para o mesmo período.

Resultado Bruto

No ano de 2023, o Lucro Bruto foi de R\$597,7 milhões, um aumento de 17,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, cujo montante foi de R\$ 509 milhões. Em relação a Margem Bruta houve uma tímida diminuição de 3,4 p.p, passando de 45,9% no ano de 2022 para 42,5% no ano de 2023.

Despesas gerais e administrativas

No ano de 2023, as despesas gerais e administrativas somaram R\$50,2 milhões, um aumento de 17,5% em relação a 2022, cujo total foi de R\$42,7. O aumento está relacionado a continuidade do processo de melhorias em nossa infraestrutura e investimentos em pessoal para suportar o nosso crescimento. Apesar do aumento, as despesas administrativas da Diálogo, continuam apresentando uma relação de aproximadamente 4% da receita operacional líquida.

Despesas comerciais

Em 2023, as despesas comerciais apresentaram um aumento de 33,2%, totalizando o valor de R\$53,1 milhões, face ao total apresentado em 2022, cujo montante foi de R\$39,9 milhões. As despesas comerciais da Diálogo guardam proporção direta com a receita operacional líquida, representando 4% para ambos os períodos, um número alinhado com o modelo de negócio da Companhia.

Resultado financeiro

No ano de 2023 o resultado financeiro negativo se manteve praticamente estável, apresentou o valor de R\$170,2 milhões, contra os R\$159,6 milhões apresentados em 2022. O total da receita financeira foi R\$39,3 milhões, uma redução de 16,1% se comparado aos R\$46,8 milhões apresentados no ano anterior. As despesas financeiras se mantiveram estáveis, totalizando em 2023 o valor de R\$209,5 milhões, contra os R\$206,4 milhões apresentados em 2022. A principal linha que compõe o nosso resultado financeiro refere-se à participação dos SCPs, cuja equivalência é ajustada na rubrica de despesas financeiras.

Lucro Líquido Consolidado

No ano de 2023, a Diálogo apresentou um lucro líquido consolidado no valor R\$390,6 milhões, um aumento de 25,7% se comparado com ano de 2022, cujo total foi de R\$310,6 milhões, contribuindo para a manutenção da nossa margem líquida de 27,4% (27,5% em 2022).

Ebitda / ROAE (Return on Average Equity)

Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)

Indicadores Financeiros

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta - Receita de imóveis vendidos e prestação de serviço (Nota 16)	1.399.243	1.112.833
Receita operacional líquida (Nota 16)	1.407.293	1.108.810
Lucro bruto	597.747	508.982
Margem bruta	42,47%	45,90%
Lucro líquido	390.579	310.643

Outros indicadores financeiros

EBITDA (1)	590.332	493.565
Margem EBITDA (2)	41,95%	44,51%
EBITDA Ajustada (3)	631.150	513.927
Margem EBITDA Ajustada (4)	44,85%	46,35%
ROAE (5)	50,31%	36,94%
ROAE Ajustado (6)	45,46%	32,99%

- (1) O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Companhia, em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012 ("Instrução CVM 527"). O EBITDA consiste no lucro líquido acrescido do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e da contribuição social, e dos custos e despesas com depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados e não deve ser considerado como substituto ou como alternativa ao lucro líquido, como indicador de desempenho operacional, como substituto ao fluxo de caixa, como medida de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Abaixo apresentamos a reconciliação do lucro líquido do exercício com o EBITDA:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)		
Lucro líquido do exercício	390.579	310.643
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	28.716	22.341
Resultado financeiro (Nota 19)	170.185	159.609
Depreciação e amortização (Nota 17)	852	972
EBITDA	590.332	493.565

- (2) A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida. Calculada conforme abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2021
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)		
EBITDA	590.332	493.565
Receita operacional líquida	1.407.293	1.108.810
Margem EBITDA	41,95%	44,51%

- (3) EBITDA Ajustado é uma medição não contábil segundo às práticas contábeis adotadas no Brasil e aceitas pelo IFRS. O EBITDA ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos custos financeiros dos financiamentos à produção, os quais são capitalizados nos custos dos imóveis vendidos e reconhecidos conforme a proporcionalidade das unidades vendidas. Adicionalmente, a margem EBITDA Ajustada

é calculada pela divisão entre o EBITDA ajustado e a receita operacional líquida.

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)		
EBITDA	590.332	493.565
(+) Custos dos encargos financeiros apropriados aos custos de vendas de imóveis (Nota 17)	40.818	20.362
EBITDA Ajustada	631.150	513.927

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)		
EBITDA Ajustada	631.150	513.927
Receita operacional líquida	1.407.293	1.108.810
Margem EBITDA Ajustada	44,85%	46,35%

- (4) O retorno sobre o patrimônio líquido médio, também conhecido como ROAE (Return on Average Equity) refere-se ao lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio (calculado como a média aritmética entre o Patrimônio Líquido ao final do exercício atual e o Patrimônio Líquido ao final do exercício/exercício anterior) da Companhia. O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), não possui significado padrão e o significado utilizado pela Companhia pode diferir do significado utilizado por outras empresas. Calculada conforme abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)		
Lucro líquido do exercício	390.579	310.643
Patrimônio líquido no final do exercício	662.313	890.410
Patrimônio líquido médio (início e final do exercício)	776.362	840.924
ROAE (Lucro líquido/Patrimônio líquido médio)	50,31%	36,94%

- (5) O ROAE Ajustado consiste no cálculo do ROAE, entretanto, com patrimônio líquido acrescido dos dividendos propostos a pagar, passando grande parte a compor a conta de Lucros e Dividendos Propostos a Pagar no Passivo circulante, apenas para efeito comparativo, ajustamos os valores dos dividendos para o Patrimônio Líquido em todos os exercícios para apresentarmos este indicador, de forma homogeneizada. Calculada conforme abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Valores expressos em milhares reais (exceto percentuais)		
Lucro líquido do exercício	390.579	310.643
Dividendos propostos a pagar (Nota 15.b)	93.040	72.422
Patrimônio líquido final do exercício ajustado	755.353	962.832
Patrimônio líquido médio ajustado (início e final do exercício)	859.093	941.660
ROAE ajustado (Lucro líquido/Patrimônio líquido médio)	45,46%	32,99%

VISÃO DO MOMENTO ATUAL

A Administração avalia que as perspectivas para o mercado imobiliário em 2024 são positivas e será um ano de contínuo crescimento para a Diálogo.

Dado os nossos indicadores onde, o nosso VSO obteve um aumento significativo em 2023 quando comparado a 2022, o nosso nível baixo de estoque no início do ano e a contínua entrega de empreendimentos com margens acima da média do mercado, a Companhia manterá o ritmo de lançamentos em 2024 similar a 2023.

Com relação ao nosso *Landbank*, a Diálogo continuará com o volume de aquisições de terrenos com a mesma qualidade e características para atender o aumento de exigências dos consumidores.

Ao mesmo tempo, para suportar o seu crescimento e atenta as inovações tecnológicas, a Diálogo aumentará os seus investimentos em TI, promovendo a inovação e automação dos seus processos e, elevará o ritmo de contratação de pessoas de forma a garantir e cuidar ativamente da melhoria contínua da qualidade de seus empreendimentos.

RECURSOS HUMANOS

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia contava com **343** colaboradores (322 em 31 de dezembro de 2022), dos quais **148** trabalham na administração e **195** em canteiros de obra. A Companhia conta, ainda, com várias empresas prestadoras de serviços voltadas para a captação de mão de obra terceirizada, sendo que tais parceiros são escolhidos de forma criteriosa pela nossa diretoria técnica, além de prestarem os serviços para a Diálogo há anos.

Prezamos muito pelo trabalho em equipe e valorizamos nossos colaboradores sendo que 30% do nosso time trabalha conosco há mais de 10 anos, incluindo os nossos principais gerentes que possuem em média 15 anos na Diálogo. Em relação ao índice de rotatividade, apresentamos 3,0% no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 3,1% em 2022.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Determinados eventos subsequentes ocorreram entre a data base desse relatório da administração e a data da sua aprovação, desta forma, apresentamos e descrevemos os eventos subsequentes na Nota Explicativa nº 25 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Diálogo.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Informamos que os auditores independentes **ERNST & YOUNG Auditores Independentes S/S. Ltda.**, não prestaram durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, outros serviços que não os relacionados com a auditoria independente de nossas demonstrações financeiras. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

AGRADECIMENTOS

A **Diálogo** agradece a contribuição de seus clientes, fornecedores, parceiros, instituições financeiras, entidades governamentais, órgãos reguladores, dentre outros, pelo apoio recebido ao longo desses anos. Agradecemos especialmente ao nosso time de profissionais e colaboradores diretos, dedicados e engajados, por compartilharem das nossas crenças e valores, contribuindo decisivamente na concretização dos nossos objetivos desafiadores.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas

Balanços patrimoniais 8

Demonstrações do resultado 10

Demonstrações do resultado abrangente.....11

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 12

Demonstrações dos fluxos de caixa —método indireto 13

Demonstrações do valor adicionado 15

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas 16

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Administradores e Acionistas da
Diálogo Engenharia e Construção 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 Diálogo Engenharia e Construção 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.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1.1, 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 nº 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 individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas. 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 individuais e consolidadas da Companhia:

Reconhecimento de receita de imóveis vendidos

Conforme mencionado na Nota Explicativa 16, a Companhia e suas controladas reconheceram, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante de R\$1.407.293 mil, referente à receita líquida de imóveis vendidos. Conforme mencionado na Nota Explicativa 2.3.1, a Companhia reconhece a referida receita no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo aqueles relacionados aos terrenos, projetos e à construção, em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC), os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos imóveis vendidos, 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 e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita de imóveis vendidos em construção; (b) Efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas, por meio de base amostral, para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e também nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) em bases amostrais, inspecionamos os contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e (g) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria para estorno de receita, sendo este ajuste não registrado pela administração tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de imóveis vendidos, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar

Em 31 de dezembro de 2023, conforme a Nota Explicativa 5, o saldo de imóveis a comercializar, totalizava o montante de R\$456.589mil e R\$1.465.014mil, representando 23,96% do total do ativo da controladora e 46,55% do total do ativo consolidado, respectivamente. Conforme descrito na Nota Explicativa 2.3.5, os imóveis a comercializar (terrenos e imóveis construídos ou em construção) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor líquido realizável dos imóveis a comercializar é revisado pela administração anualmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de imóveis a comercializar e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo que requer considerações especiais de auditoria.

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 realizável líquido desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de realização, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela administração, 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) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para as análises de margem dos imóveis vendidos e do valor realizável dos imóveis a comercializar; (b) para o valor realizável, realizamos cálculos aritméticos e comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção; (c) quanto ao custo de construção a incorrer, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (d) para os terrenos, utilização do valor das cotações de mercado para ativos com características similares, ou, quando aplicável, uso de propostas firmes de partes não relacionadas para a venda dos terrenos da Companhia, afim de corroborarmos o valor realizável líquido; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em seu conjunto.

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 administração da Empresa, 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 Empresa. 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 administração 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 individuais e consolidadas 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.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras 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 administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. 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 e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

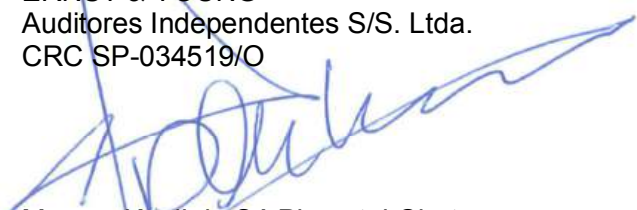
Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance, planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração 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 administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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, 13 de maio de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S. Ltda.
CRC SP-034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240-O

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	17.723	12.842	76.526	70.243
Contas a receber	4	25.883	16.285	1.054.041	655.812
Imóveis a comercializar	5	264.933	66.477	965.186	751.009
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	348.350	321.821	11.795	45.204
Depósitos judiciais	12.b	-	-	2.061	2.789
Outros ativos		2.943	4.327	20.382	10.588
Total do ativo circulante		659.832	421.752	2.129.991	1.535.645
Não circulante					
Contas a receber	4	51.932	16.307	279.498	443.635
Imóveis a comercializar	5	191.656	313.948	499.828	704.338
Créditos com parceiros em empreendimentos	10.1	122.818	258.441	33.985	8.036
Depósitos judiciais	12.b	1.440	21	20.498	13.674
Investimentos	7	876.539	659.680	175.410	157.988
Imobilizado e intangível líquido		1.127	884	7.852	8.468
Total do ativo não circulante		1.245.512	1.249.281	1.017.071	1.336.139
Total do ativo		1.905.344	1.671.033	3.147.062	2.871.784

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	-	-	42.566	82.197
Fornecedores		5.775	3.025	20.969	37.078
Obrigações trabalhistas e tributárias		3.488	2.641	8.149	6.875
Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	609	306	40.931	23.428
Credores por imóveis compromissados	13	18.954	4.276	62.987	18.895
Adiantamento de clientes	11	1.552	10.630	50.882	69.931
Provisão para garantias de obras	12.a	130	80	2.300	2.025
Débitos com parceiros em empreendimentos	10.2	7.906	1.380	317.072	288.722
Partes relacionadas	6	200.000	652.715	200.000	652.715
Dividendos propostos a pagar	15.b	93.040	72.422	93.040	72.422
Outros passivos		623	11	16.722	5.421
Total do passivo circulante		332.077	747.486	855.618	1.259.709
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	8	42.322	5	464.348	261.882
Tributos correntes com recolhimento diferido	9.a	2.463	915	10.534	18.483
Credores por imóveis compromissados	13	2.076	13.735	2.076	35.752
Partes relacionadas	6	841.461	-	841.461	-
Adiantamento de clientes	11	14.914	13.240	45.851	47.640
Provisão de garantia de obra	12.a	765	550	13.664	13.571
Provisão para demandas judiciais	12.b	2.339	2.018	26.908	22.591
Débitos com parceiros em empreendimentos	10.2	27.774	29.029	224.289	321.746
Total do passivo não circulante		934.114	59.492	1.629.131	721.665
Patrimônio líquido	15				
Capital social		300.000	300.000	300.000	300.000
Reserva de capital		33	33	33	33
Reserva de lucros		339.120	564.022	339.120	564.022
Total do patrimônio líquido		639.153	864.055	639.153	864.055
Participação de não controladores	15.c	-	-	23.160	26.355
Total do patrimônio líquido consolidado		639.153	864.055	662.313	890.410
Total do passivo e patrimônio líquido		1.905.344	1.671.033	3.147.062	2.871.784

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	16	98.186	85.661	1.407.293	1.108.810
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17	(51.265)	(42.752)	(809.546)	(599.828)
Lucro bruto		46.921	42.909	597.747	508.982
Receitas/(despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17	(29.737)	(26.548)	(50.181)	(42.695)
Despesas comerciais	17	(4.307)	(10.339)	(53.154)	(39.912)
Equivalência patrimonial	7	178.414	103.879	95.932	75.313
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	18	(2.240)	(1.657)	(864)	(9.095)
Total das despesas e receitas operacionais		142.130	65.335	(8.267)	(16.389)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		189.051	108.244	589.480	492.593
Despesas financeiras	19	(4.797)	(15.571)	(209.450)	(206.431)
Receitas financeiras	19	203.135	213.745	39.265	46.822
Resultado financeiro		198.338	198.174	(170.185)	(159.609)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		387.389	306.418	419.295	332.984
Imposto de renda e contribuição social, corrente e diferido	9.b	(1.985)	(1.483)	(28.716)	(22.341)
Lucro líquido do exercício		385.404	304.935	390.579	310.643
Lucro líquido atribuído aos controladores		-	-	385.404	304.935
Lucro líquido atribuído aos não controladores		-	-	5.175	5.708
Lucro líquido por ação – básico e diluído - R\$	22	1,28468	1,01645	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	385.404	304.935	390.579	310.643
Total do resultado abrangente do exercício	385.404	304.935	390.579	310.643
Resultado abrangente atribuído aos controladores	385.404	304.935	385.404	304.935
Resultado abrangente atribuído aos não controladores	-	-	5.175	5.708

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

		Atribuível aos acionistas controladores								
		Reserva de lucros								
				À disposição da Assembleia						
Notas		Capital Social	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	387.389	306.418	419.295	332.984
Ajustes para conciliar o resultado do caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	269	177	852	972
Equivalência patrimonial	(178.414)	(103.879)	(95.932)	(75.313)
Provisão para garantias de obras	444	324	3.276	4.767
Ajuste a valor presente	3.685	2.039	(5.986)	13.833
Provisão para perda esperada para risco de crédito	(122)	(187)	(5.615)	4.342
Provisão para distratos	1.301	148	(9.250)	(13.684)
Provisão de impostos diferidos (PIS e COFINS)	1.704	539	4.967	3.378
Provisão para demandas judiciais	327	844	5.332	8.345
Repasse apurados - Débitos com parceiros em empreendimentos	2.791	1.510	193.106	176.504
Encargos financeiros apropriado nos imóveis a comercializar	881	-	40.818	20.362
Encargos financeiros apropriado ao resultado	-	10.946	-	10.946
Provisão para redução ao valor realizável	-	14	-	14
Repasse apurados - Créditos com parceiros em empreendimentos	(200.393)	(212.684)	(16.034)	(15.901)
Amortização de mais valia	783	1.032	783	1.032
(Aumento) redução em contas a receber	(51.748)	(30.890)	(206.944)	(140.997)
(Aumento) redução em imóveis a comercializar	(74.188)	(73.911)	(14.124)	(192.118)
(Aumento) redução em depósitos judiciais	(1.419)	49	(6.096)	(3.455)
(Aumento) redução em outros ativos	1.384	(2.090)	(9.794)	(2.409)
Aumento (redução) em fornecedores	2.750	1.225	(16.110)	16.340
Aumento (redução) em obrigações trabalhistas e tributárias	(122)	(647)	(916)	(7.015)
Aumento (redução) em adiantamento de clientes	(7.404)	7.995	(20.838)	(33.742)
Aumento (redução) em outros passivos	902	(13)	11.304	(1.119)
Aumento (redução) em credores por imóveis compromissados	3.019	(14.922)	10.416	(51.639)
Pagamento de garantia de obras	(179)	(23)	(2.908)	(1.541)
Pagamento de demandas judiciais	(6)	(72)	(1.015)	(1.451)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(1.138)	(9.180)	(35.646)	(30.595)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(869)	(921)	(21.940)	(17.422)
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	(108.373)	(116.159)	221.001	5.418
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(226.853)	(424.173)	(15.124)	(30.092)
Repasse recebidos - Créditos com parceiros em empreendimentos	387.330	490.517	33.784	42.611
Aportes pagos - Créditos com parceiros em empreendimentos	(77.843)	(71.939)	(10.290)	(1.796)
Aquisição de Imobilizado e Intangível	(512)	(504)	(236)	(3.081)
Dividendos recebidos de investidas	187.625	182.653	93.634	61.476
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	269.747	176.554	101.768	69.118
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	(155.556)	(219.671)	(311.570)
Captação de empréstimos e financiamentos	41.969	5	374.710	313.739
Custos da transação	-	(377)	-	(377)
Dividendos pagos a controladores	(589.688)	(259.117)	(589.688)	(259.117)
Partes relacionadas	388.746	354.940	388.746	361.065
Dividendos pagos a não controladores	-	-	(8.370)	(9.182)
Repasse pagos - Débitos com parceiros em empreendimentos	(31.945)	(33.002)	(324.913)	(259.673)
Aportes recebidos - Débitos com parceiros em empreendimentos	34.425	38.829	62.700	76.733
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	(156.493)	(54.278)	(316.486)	(88.382)
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.881	6.117	6.283	(13.846)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	12.842	6.725	70.243	84.089
No final do exercício	17.723	12.842	76.526	70.243
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.881	6.117	6.283	(13.846)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<u>Receitas</u>	100.563	87.547	1.436.873	1.131.930
Receita de venda de unidades imobiliárias	96.318	76.911	1.370.374	1.046.127
Receita com prestação de serviços	860	2.249	2.142	3.945
Outras receitas operacionais	3.385	8.387	64.357	81.858
Custo de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(49.788)	(40.232)	(796.236)	(583.981)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(6.717)	(14.034)	(80.857)	(65.969)
Amortização de mais valia de terreno	-	-	(782)	(1.032)
Valor adicionado bruto	44.058	33.281	558.998	480.948
Depreciação, amortização e exaustão	(269)	(177)	(852)	(972)
Valor adicionado líquido produzido	43.789	33.104	558.146	479.976
<u>Valor adicionado recebido em transferência</u>				
Resultado de equivalência patrimonial	178.414	103.879	95.932	75.313
Receitas financeiras	203.135	213.745	39.265	46.822
Valor total adicionado recebido em transferência	381.549	317.624	135.197	122.135
Valor adicionado total a distribuir	425.338	350.728	693.343	602.111
<u>Pessoal e encargos</u>				
Salários e encargos	26.941	24.193	27.066	24.319
Impostos, taxas e contribuições	4.853	3.815	61.809	47.380
<u>Remuneração de capitais de terceiros</u>				
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	283	10.669	287	10.684
Aluguéis e condomínio	1.103	557	3.575	4.243
Despesas financeiras	4.514	4.902	209.163	195.747
Outras despesas operacionais	2.240	1.657	864	9.095
Remuneração de capitais próprios	385.404	304.935	390.579	310.643
Dividendos	93.040	72.422	93.040	72.422
Lucro retidos	292.364	232.513	292.364	232.513
Lucro líquido atribuído aos não controladores	-	-	5.175	5.708
Valor total distribuído	425.338	350.728	693.343	602.111

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A Diálogo Engenharia e Construção S.A. (“Companhia” ou “Controladora”), com sede localizada na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153 - 11º andar, Itaim Bibi na Cidade de São Paulo/SP, é uma sociedade anônima de capital fechado. A Companhia tem como controlador direto e controlador final a Família Nahas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas abrangem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. Para atender os propósitos societários, a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto têm por objeto social a incorporação, construção, venda de unidades imobiliárias residenciais e comerciais.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, o último exercício comparativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme 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”).

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.2.

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

A Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 13 de maio de 2024, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.3. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 7.

2.1.2. Continuidade operacional

A gestão do capital da Companhia considera os números consolidados uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as entidades de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações financeiras consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha por base o capital circulante da Controladora não refletirá a real liquidez da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022, o capital circulante líquido da Controladora encontra-se negativo em R\$ 1.274.373 (negativo em R\$ 325.734 em 31 de dezembro de 2022). A gestão do capital circulante considera os números consolidados uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as entidades de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações financeiras consolidadas.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Continuidade operacional--Continuação

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A Administração concluiu que os dividendos propostos devem ser desconsiderados para fins da análise do capital circulante líquido, uma vez que, por mais que seja uma obrigação, caso a Companhia não tenha recursos suficientes para liquidação dos mesmos, a Administração da Companhia convocará os acionistas para uma nova deliberação sobre os dividendos. Adicionalmente, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os montantes de partes relacionadas foram segregados de acordo com a expectativa de pagamentos, baseado na geração de caixa líquido pela Companhia. Considerando essas premissas, a Administração da Companhia concluiu que o cumprimento de cláusulas restritivas ("covenants") em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, demonstram que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.1.3. Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.2. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 7.

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) Controladas em conjunto

Uma "joint venture" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "joint venture" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

iii) As transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados, sendo destacada a participação dos sócios não controladores. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas—Continuação

2.2. Base de consolidação--Continuação

iv) Outras considerações

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve a necessidade de constituição de provisão para perdas de investimentos.

Adicionalmente, a Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento em controlada ou controlada em conjunto sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante de perda por redução ao valor recuperável como diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve necessidade de constituição de provisão para perdas ao valor recuperável dos investimentos.

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa.

i) *Venda de bens (Incorporação imobiliária)*

- (a)** Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, adotaram o NBC TG 47/IFRS 15 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2017, antecipadamente, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

A Companhia, suas controladas e controladas em conjunto avaliaram a aplicação da NBC TG 47, alinhado ao manifestado pela CVM através do Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), sendo que não foram apurados impactos relevantes nas práticas contábeis adotadas para o saldo inicial de 1º de janeiro de 2017 e exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

O Ofício Circular afirma que a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente. Os contratos de venda firmados entre a Companhia dá-se no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto a instituições financeiras (contrato tipo 3), bem como contratos de venda onde o saldo devedor, após a fase de construção,

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

é financiado pela Companhia (contrato tipo 4), nessa modalidade de contrato a unidade imobiliária é dada em garantia do financiamento à própria Companhia por meio de alienação fiduciária.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:--Continuação

Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média, baixa, média e alta renda, com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção aproximadamente 20% ou mais do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma instituição financeira - IF o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 80% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF). A Companhia também realiza financiamento direto com o promitente em certas situações quando este não consegue obter o repasse com a instituição financeira. Assim como nos financiamentos através de IF, as unidades são dadas como garantia.

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realizá-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato). Com isso, nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

- As receitas de vendas, ajustadas segundo as condições estabelecidas nos contratos de venda e compra, e os custos de terrenos e construção, são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

(b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:--Continuação

- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
- A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados as receitas de imóveis vendidos - vide Nota Explicativa 16, quando incorridos durante a construção até a conclusão da obra, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
- Os encargos financeiros de terrenos a pagar, quando aplicável, e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos imóveis a comercializar - vide Nota Explicativa 5, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- Os juros prefixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

(b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos--Continuação

- As demais despesas, incluindo, os estandes de vendas (quando com vida útil igual ou inferior a 1 ano), propaganda e publicidade e comissões sobre as vendas, são apropriadas ao resultado quando incorridas e estão apresentadas na rubrica de Despesas comerciais - vide Nota Explicativa 17.

(c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os saldos dos imóveis a comercializar. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado na rubrica de receita operacional líquida conforme apresentado na Nota Explicativa 16.

(d) A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. Os critérios para constituição da provisão para distratos encontra-se na Nota Explicativa 2.3.4.2.

ii) *Receitas e despesas financeiras*

As receitas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como sócio participante e com apresentação deste investimento na rubrica de "Créditos com parceiros nos empreendimentos". As receitas de juros sobre aplicações financeiras são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e atualizações monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:--Continuação

As despesas financeiras abrangem as atualizações decorrentes das participações da Companhia nas sociedades em conta de participação "SCP", onde a Companhia atua como sócio ostensivo, consequentemente, as operações da SCP são consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas e as obrigações da Companhia perante os sócios participantes são apresentadas na rubrica de "Débitos com parceiros em empreendimentos". Os custos de empréstimos são registrados em despesas financeiras no exercício em que são incorridos pelo método da taxa efetiva. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos pela Companhia, exceto aqueles capitalizados conforme divulgado na Nota Explicativa 2.3.1(i) "encargos financeiros".

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária*

Permutas: (i) As permutas de terrenos (físicas), com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é mensurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização; (2) As permutas financeiras são compromissos a pagar vinculados diretamente com os recebíveis de obras em andamento, representado por percentual sobre as parcelas recebidas, líquidas de impostos. Parte destes compromissos são reconhecidos pelo valor justo, decorrente do percentual sobre o VGV das unidades não comercializadas. Prevaecem para estas transações (permuta física e financeira) os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. A classificação entre o passivo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis--Continuação

(b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:--Continuação

iii) *Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária--Continuação*

Provisão de garantia de obra: constituída para cobrir gastos com reparos 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. A provisão é revisada anualmente e representa 1% do orçamento de obra, sendo que tal percentual foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa a suficiência da provisão face aos gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um exercício de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todos os empreendimentos imobiliários da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto ao longo da construção deles, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização. A classificação entre o passivo circulante e o passivo não circulante é realizada de acordo com a curva estimada de gastos históricos dessa natureza com os empreendimentos imobiliários da Companhia, definidos pela área de Engenharia.

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

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

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Julgamentos--Continuação

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil "PoC" utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.
- Provisão para distrato: As vendas de unidades são realizadas durante o exercício de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual, provisões são constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados por ocasião do reconhecimento da receita. Para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas, as provisões são constituídas como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida as rubricas: (i) imóveis a comercializar; e (ii) as rubricas anteriormente mencionadas, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial da devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "outros passivos", no balanço patrimonial.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

- Tributos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.
- Provisões para demandas judiciais (tributários, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- Avaliação do valor recuperável de ativos: a Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, no imobilizado e no intangível. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor.
- Valor realizável líquido dos imóveis a comercializar: No mínimo, ao final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda referente ao valor realizável líquido. Uma perda por valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual é o maior entre o valor de realização menos custos de venda. O cálculo do valor de realização menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, uma aplicação financeira se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

2.3.4. Contas a receber

A comercialização das unidades imobiliárias é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do exercício de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária segundo índices contratuais, os quais passam a ser apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

2.3.4.1. *Provisão para perda esperada para risco de crédito*

A Provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no IFRS 9/CPC 48 e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo do prazo dos recebíveis a partir do reconhecimento inicial. Consequentemente, o valor contábil do ativo é reduzido e a provisão é reconhecida na demonstração do resultado. Se, em um exercício subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

de crédito do devedor), a reversão da perda por “*impairment*” reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.4. Contas a receber--Continuação

2.3.4.2. *Provisão para distratos*

A Companhia suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do exercício contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) parcelas vencidas a mais de 120 dias em cada exercício findo das demonstrações financeiras; ii) parcelas vencidas em cada exercício findo das demonstrações financeiras e que subsequentemente distratou o contrato de compra e venda; e iii) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras.

Adicionalmente, a Companhia também preparou estudo que suporta o percentual histórico de devoluções para constituir o montante a ser devolvido para os clientes, quando da efetivação do distrato.

Quando do registro da provisão para distrato os valores do contas a receber de clientes são ajustados em contrapartida as receitas de imóveis vendidos, bem como os custos de imóveis vendidos e imóveis a comercializar, também são ajustados pelos montantes anteriormente reconhecidos no resultado. A parcela da receita de imóveis vendidos que a Companhia não devolverá aos clientes é reclassificada para conta específica no resultado como receita de indenização por distrato. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial da devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “Outros passivos”, no balanço patrimonial.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos e permutas (mensurados ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, bem como juros decorrentes dos financiamentos para construção.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao valor justo previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado quando de sua posse, podendo ser no contrato de compra e venda ou na lavratura da escritura, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC são registrados pelo custo de aquisição e estão compondo os custos de terrenos a incorporar. Estes certificados são utilizados como meio de pagamento para Direito Urbanístico Adicional nos empreendimentos imobiliários da Companhia.

Anualmente, a Companhia revisa o valor de seus imóveis a comercializar para identificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência da análise do valor realizável líquido. Uma perda decorrente da análise do valor realizável líquido existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor realizável líquido, o qual está representado pelo preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. Quando essas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor realizável líquido é constituída provisão.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.6. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

<u>Taxa de depreciação anual (com base na vida útil econômica dos bens)</u>	
Instalações e Moveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores, Periféricos e equipamentos de informática	20%
Veículos	20%

Visto que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

2.3.7. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados. Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.8. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

2.3.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos corrente e diferido e são reconhecidos no resultado. A administração não registrou impostos diferidos sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.9. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera aplicar às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime de lucro presumido: Aplicável a Companhia e suas controladas cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas de venda de imóveis (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Diálogo e suas investidas eram optantes do lucro presumido, entretanto, estavam simultaneamente enquadradas no Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação - RET, conforme descrito a seguir.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para o Imposto de renda e contribuição social e 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias (principal do contrato, atualizações monetárias, juros e mora), são tributados pelo regime de caixa.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.10. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Na Companhia e nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações - ativo) e (recolhimento - passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

2.3.11. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis e transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, não aplicável à Companhia e suas controladas e controladas em conjunto para os exercícios apresentados;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.12. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 9 - Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.3.13. Sociedade em Contas de Participação - "SCP"

Para viabilização de projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores (pessoas jurídicas e/ou pessoas físicas) em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos somados aos resultados acumulados que lhes competem nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo Débitos com parceiros em empreendimentos (Nota Explicativa 10.2). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os direitos com os parceiros (nesses acordos a Companhia figura como sócia participante) são constituídos pelos valores aportados pela Companhia somados aos resultados acumulados que lhe compete nos empreendimentos, sendo registrado no grupo Créditos com parceiros em empreendimentos (Nota Explicativa 10.1). Os direitos são realizados na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. A classificação entre o circulante e o não circulante está consistente com os fluxos financeiros de recebimentos dos empreendimentos imobiliários, levando em consideração a expectativa de devolução dos valores aos sócios parceiros.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) *Ativos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou
- (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros (vide Nota Explicativa 20).

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa, o qual a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

resultados abrangentes.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Conforme nota explicativa 4, a Companhia desreconheceu contas a receber cedidos sem direito de regresso.

Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia. A Companhia não possui ativos financeiros cedidos classificável nesta condição de não transferir todos os riscos e benefícios do ativo.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na Nota Explicativa 2.3.4.1.

i) *Passivos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem empréstimos e financiamentos, fornecedores, credores por imóveis compromissados, débitos com parceiros nos empreendimentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos, descrito em Nota Explicativa 20.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.14. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Passivos financeiros--Continuação*

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota Explicativa nº 8.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

ii) *Compensação de instrumentos financeiros*

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

os passivos simultaneamente.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.15. Credores por imóveis compromissados

Credores por imóveis compromissados são obrigações a pagar por aquisição de imóveis (terrenos) que foram adquiridos no curso normal dos negócios da Companhia. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no exercício de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

2.3.16. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos ou financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

São classificados como passivo circulante, a não ser que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.3.17. Resultado básico por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia, e a média ponderada das ações no respectivo exercício.

O lucro por ações diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações levando em consideração opções conversíveis (títulos e ações) e outros títulos que poderiam criar diluição. A Companhia não possui títulos que poderiam diluir o número de ações durante os exercícios apresentados.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3. Resumo das políticas contábeis materiais adotadas--Continuação

2.3.18. Novos pronunciamentos e normas públicas ainda não adotadas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis /IAS 21	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 / IFRS7 e no CPC 03 Demonstrações de fluxo de caixa /IAS 7	Acordos de financiamentos de fornecedores – alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem 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 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	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

mantém.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa	8	10	54	39
Conta corrente bancária	35	421	845	3.133
Aplicações financeiras (i)	17.680	12.411	75.627	67.071
	17.723	12.842	76.526	70.243

- (i) O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia. As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Fundos de Investimentos (Renda Fixa) e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração média entre 98% e 105% do CDI (em 2022, 82,8% a 100% do CDI).

4. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Empreendimentos concluídos	10.157	3.630	188.272	115.738
Empreendimentos em construção	76.763	31.542	1.250.653	1.116.243
Ajuste a valor presente	(5.724)	(2.039)	(54.421)	(60.407)
Provisão para perda esperada para risco de crédito (i)	(48)	(170)	(1.889)	(7.504)
Provisão para distratos (ii)	(3.333)	(371)	(49.076)	(64.623)
	77.815	32.592	1.333.539	1.099.447
Circulante	25.883	16.285	1.054.041	655.812
Não circulante	51.932	16.307	279.498	443.635

- (i) Refere-se à provisão para risco de crédito, decorrente da adoção do CPC 48/IFRS 9, que incluiu a provisão para perda esperada.
(ii) Refere-se à provisão para distratos em linha com o Ofício CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem, preponderantemente, contratos com taxa de juros pré-fixadas no momento da contratação e são corrigidos mensalmente por índices de inflação.

Do momento da contratação, até a conclusão do empreendimento, cobra-se apenas a evolução da correção monetária no contrato pelo índice nacional da construção civil - INCC, sem qualquer tipo de acréscimo de juros.

Após a emissão do certificado de conclusão do empreendimento, Habite-se, o saldo remanescente é distribuído em parcelas calculadas pelo sistema da tabela *price*, pela taxa de juros contratadas no momento da venda, que variam, de 6% a 12,68%, e o índice de correção passa a ser o IGPM ou IPCA. O saldo devedor do cliente é sempre ajustado a valor presente.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber--Continuação

Ajuste a valor presente

É calculado sobre o saldo de contas a receber de unidades não concluídas, sendo contabilizado o montante apropriado proporcionalmente, utilizando a taxa de desconto de 6,68% em 31 de dezembro de 2023 (31 de dezembro de 2022 – 6,59%). A taxa de desconto está representada pela taxa média praticada nos contratos de financiamento de SFH na data-base descontada pelo INCC, comparada a média da taxa de juros efetiva de NTN-B, sendo utilizado a maior entre elas.

A Companhia adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa 2.3.1 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Aging list

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia possuía o saldo de contas a receber consolidado, circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vencidos acima de 360 dias	79	109	1.518	1.959
Vencidos de 181 a 360 dias	47	110	1.399	4.861
Vencidos de 121 a 180 dias	27	24	8.845	953
Vencidos de 91 a 120 dias	9	15	1.201	671
Vencidos de 61 a 90 dias	11	29	11.813	1.083
Vencidos de 31 a 60 dias	30	351	7.824	2.801
Vencidos de 0 a 30 dias	444	476	17.610	19.069
	647	1.114	50.210	31.397
A vencer acima 360 dias	74.608	23.999	770.924	525.341
A vencer de 181 a 360 dias	5.673	5.638	298.192	498.901
A vencer de 121 a 181 dias	1.885	1.060	185.292	99.989
A vencer de 91 a 120 dias	843	711	10.304	15.326
A vencer de 61 a 90 dias	1.026	927	93.792	16.970
A vencer de 31 a 60 dias	924	732	15.662	19.505
A vencer de 0 a 30 dias	1.314	991	14.549	24.552
	86.273	34.058	1.388.715	1.200.584
	86.920	35.172	1.438.925	1.231.981

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Ajuste a valor presente	(5.724)	(2.039)	(54.421)	(60.407)
Provisão para perda esperada de risco de crédito	(48)	(170)	(1.889)	(7.504)
Provisão para distratos	(3.333)	(371)	(49.076)	(64.623)
	77.815	32.592	1.333.539	1.099.447

4. Contas a receber--Continuação

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<u>Empreendimentos concluídos</u>				
Sem alienação fiduciária	48	3.040	2.103	5.087
Com alienação fiduciária	10.109	590	186.169	110.651
<u>Empreendimentos em construção</u>				
Com garantia	76.763	31.542	1.250.653	1.116.243
Total de contas a receber (bruto)	86.920	35.172	1.438.925	1.231.981
Percentual de cobertura com garantia e/ou alienação fiduciária	99,94%	91,36%	99,85%	99,59%
Percentual de clientes sem garantia	0,06%	8,64%	0,15%	0,41%

A alienação fiduciária é uma garantia amparada na Lei nº 9.514/97 e que concede ao fiduciário uma maior agilidade na execução da garantia nos casos de inadimplência. A Companhia vende as suas unidades imobiliárias construídas com alienação fiduciária, sendo a própria unidade objeto da garantia.

Nas vendas de unidades imobiliárias na fase de construção, a Companhia entende que o risco de perda se reduz sensivelmente em decorrência de não ocorrer a transferência da posse do imóvel ao promitente comprador. Adicionalmente, a Companhia aplica tempestivamente a sua política para a constituição da provisão para distratos. Quando da conclusão da obra o promitente comprador tem a opção de quitar o saldo devedor perante a Companhia mediante o pagamento com recursos próprios ou mediante repasse de financiamento imobiliário. No caso em que o comprador não quite o saldo devedor e a Companhia venha a financiá-lo diretamente, é realizada a alienação fiduciária da própria unidade imobiliária objeto da venda.

As vendas a prazo de unidades imobiliárias concluídas, normalmente ocorrem mediante a alienação fiduciária da própria unidade imobiliária vendida. Para as unidades concluídas com saldo devedor e garantia fiduciária, a Companhia projetou o valor de venda das unidades em condições desfavoráveis do mercado com a dedução das comissões de vendas, encontrando o

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

valor realizável líquido, e comparou com o saldo devedor do cliente, sendo constituído provisão para perda esperada de risco de crédito nos casos em que as garantias concedidas não sejam suficientes.

A Companhia constituiu provisão para perda esperada com risco de crédito para aqueles clientes com parcelas em atraso, que estão classificados como “pro-soluto” (parcelas de carteira direta), que normalmente são clientes antigos financiados diretamente pela Companhia sem garantias reais.

4. Contas a receber--Continuação

Movimentação das provisões

A provisão para perda esperada para risco de crédito e provisão para distrato tiveram as seguintes movimentações:

Provisão para perda esperada para risco de crédito

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(170)	(357)	(7.504)	(3.162)
Adições	(2)	-	(7)	(6.771)
Reversões	124	187	5.622	2.429
Saldo final	(48)	(170)	(1.889)	(7.504)

Provisão para distratos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	(371)	-	(64.623)	(85.810)
Adições	(2.962)	(371)	(26.333)	(18.676)
Reversão	-	-	41.880	39.863
Saldo final	(3.333)	(371)	(49.076)	(64.623)

Cessão de carteira sem direito de regresso - Opea Securitizada S.A.

Por meio dos instrumentos particulares de contrato de cessão sem coobrigação de créditos imobiliários e outras avenças, a Companhia celebrou com a Opea Securitizada S.A. (“Opea” ou “Cessionária”), atual denominação de Gaia Securitizadora S.A. (“Gaia” ou “Cessionária”), a cessão de carteira imobiliária definitiva relacionadas aos promitentes de unidades imobiliárias concluídas e em produção, com o objetivo de melhorar a sua liquidez financeira. Essas cessões não possuem direito de regresso (sem coobrigação) e foram integralmente cedidas para a cessionária, consequentemente, o saldo de contas a receber relacionados a esses promitentes

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

foram integralmente baixados e não foram apurados ganhos ou perdas em decorrência da cessão da carteira. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o montante total recebido da cessão foi de R\$ 159.500 (R\$ 80.582 em 31 de dezembro 2022). Segue informações das cessões de carteiras imobiliárias:

4. Contas a receber--Continuação

Data da emissão	Emissão	Series	Valor	Vencimento
25/10/2023	6º. Diálogo IV	212ª Diálogo	63.800	10/05/2032
		212ª Diálogo	95.700	10/05/2035
			159.500	
26/12/2022	5º. Diálogo IV	103ª Diálogo	40.291	15/05/2031
		103ª Diálogo	40.291	15/09/2038
			80.582	

5. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos (i)	354.819	313.948	922.020	847.576
Imóveis em construção (ii)	85.906	57.723	392.419	477.972
Imóveis concluídos	3.447	3.320	51.331	32.179
Adiantamentos a fornecedores	9.935	4.929	52.401	46.321
Provisão para distrato	1.884	223	29.425	35.722
Mais valia de terrenos (iv)	-	-	6.585	7.368
Encargos financeiros capitalizados (iii)	598	282	10.833	8.209
	456.589	380.425	1.465.014	1.455.347
Circulante	264.933	66.477	965.186	751.009
Não circulante	191.656	313.948	499.828	704.338

- (i) Os terrenos para a incorporação de novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição e no caso de permutas pelos seus valores justos, e incluem os gastos com legalização e custos iniciais, tais como projetos e construção;
- (ii) Os valores dos terrenos são transferidos para a conta de “Imóveis em construção” quando o empreendimento é inicialmente comercializado;
- (iii) Conforme orientações descritas no OCPC 01 (R1) Entidades Imobiliárias, as controladas capitalizam juros sobre terrenos e unidades imobiliárias em construção, quando elegíveis, sendo que tais juros são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades imobiliárias vendidas, mesmo critério dos demais custos;
- (iv) A Companhia adquiriu participações societárias de SPEs sendo apurado no momento da aquisição mais valia dos imóveis a comercializar (terrenos) pertencentes a essas SPEs. A mais valia nas demonstrações financeiras individuais está classificada na rubrica de “Investimentos” e nas demonstrações financeiras consolidadas na rubrica de “Imóveis a comercializar”.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

A Administração ao final de cada exercício social, prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor, em todas as rubricas dos Imóveis a comercializar. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não foi identificada a necessidade de tal provisão.

5. Imóveis a comercializar--Continuação

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	282	-	8.209	1.533
Custo com captação de recursos	-	282	-	445
Encargos financeiros capitalizados (Nota 8)	1.486	-	43.442	26.593
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis	(881)	-	(40.818)	(20.362)
Juros Amortizados no Resultado Financeiro	(289)	-	-	-
Total	598	282	10.833	8.209

6. Partes relacionadas

A Companhia, suas controladas, controladas em conjunto e quotistas controladores celebram entre si, no curso normal de seus negócios, operações financeiras e comerciais. Estas operações incluem especialmente a disponibilização de recursos financeiros para os empreendimentos na forma de recursos para aquisição de terrenos com posterior transferência de quotas, redução de capital a receber da SPE, antecipação de dividendos e contratos de mútuo, sem a previsão de incidência de juros, atualização monetária e prazos de vencimentos pré-estabelecidos. Os saldos de partes relacionadas estão registrados com base nos custos das transações e estão assim apresentadas:

Passivo

Referem-se aos saldos de contas correntes mantidos com quotistas, com empresas controladas e controladas em conjunto decorrentes de operações relacionadas aos empreendimentos imobiliários e de mútuos, contudo, sem a previsão de incidência de juros, atualização monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

Mútuo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Família Nahas (i)	1.040.139	651.394	1.040.139	651.394

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Antecipação de dividendos (ii)				
Itanguá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	28	27	28	27
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.294	1.294	1.294	1.294
Total	1.041.461	652.715	1.041.461	652.715
Circulante	200.000	652.715	200.000	652.715
Não circulante	841.461	652.715	841.461	652.715

- (i) Refere-se a mútuo com os sócios, valor utilizado para desenvolvimento de novos empreendimentos;
(ii) Adiantamento de lucros realizado em 2021 que será regularizado de acordo com a obtenção de lucros nas empresas.

6. Partes relacionadas--Continuação

Não ocorreram transações comerciais e despesas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 em relação aos valores devidos por partes relacionadas. Vale mencionar que nem a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto concederam garantias para os seus acionistas e, nos casos em que os acionistas concederam garantias para determinadas transações, tais informações foram divulgadas na Nota Explicativa nº 8. Não foi identificado nenhuma evidência que exigisse a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa sobre os saldos entre partes relacionadas.

Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da administração é representado pelos sócios-diretores da Companhia, sendo que foi reconhecida no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 em despesas administrativas gerais (pró-labore) no montante de R\$ 47 (R\$ 49 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). A Companhia não possui remuneração baseada em ações e nem benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

7. Investimentos

a) Composição de saldo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Participação em empresas:				
Controladas	776.726	546.474	-	-
Controladas em conjunto	93.228	105.838	175.410	157.988
	869.954	652.312	175.410	157.988
Mais-valia de terrenos	6.585	7.368	-	-
	876.539	659.680	175.410	157.988

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos e provisão para perda de investimentos--Continuação

b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos - Controladora

		% Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Controladora			
							Resultado equivalência patrimonial		Investimentos	
							31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	50%	38.103	2.369	35.735	5.125	2.562	2.950	17.680	18.340
Vitório Ramalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	50%	4	3	-	(9)	(5)	555	-	1
Locdia Locações Ltda.		100%	2.745	3	2.742	(347)	(347)	(207)	2.742	2.742
Camargo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	2.813	568	2.245	563	563	1.183	2.245	3.233
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	(4)	-	(4)	18	18	39	(4)	6
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend. Imobiliários Spe Ltda.		50%	152	-	152	83	42	40	76	441
19 De Janeiro Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		63%	119	7	112	(203)	(127)	462	70	387
Bonsucesso Diálogo Empreend Imob Ltda.		50%	46	-	46	109	55	49	23	201
Madre De Deus Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	46.914	7.854	39.060	12.926	12.926	(311)	39.060	25.734
Cel Pedro Dias Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	1.151	114	1.037	155	155	(80)	1.037	797
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Edição Jardins	(a)	50%	377	265	3.292	3	1	114	1.674	1.622
Diálogo 42 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Aconito		40%	10.210	10	7.161	4	1	(2)	2.829	2.788
Diálogo Unita Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	(212)	-	(213)	(262)	(262)	9	(213)	222
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	1.527	-	1.527	441	441	706	1.512	2.452
Antonio De Barros Diálogo Empreend Imob Spe Ltda.		100%	472	462	10	712	712	6.691	10	4.661
Pota Diálogo Empr Imobiliários Ltda.		100%	35.655	-	35.655	(135)	(135)	(94)	35.655	20.804
Duarte de Carvalho Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	13	-	13	(5)	(5)	214	13	488
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	167	-	166	81	81	60	167	314
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		100%	13	-	13	30	30	108	13	265
Diálogo Jsg Tatuape Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		50%	(69)	-	(69)	44	22	35	(34)	52
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	1.216	-	1.216	527	527	964	1.091	2.370
Diálogo 54 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	79.850	10.669	69.181	(13)	(13)	90	69.181	44.734
Eloi Cerqueira Empreend Imobiliários Spe Ltda.	(a)	50%	5.261	1.174	4.087	5.350	2.675	14.470	1.839	27.673
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	2.305	-	2.306	852	852	443	2.321	1.614
Andre Vidal Diálogo Empreend.Imob.Spe Ltda.		100%	40.876	2.427	38.450	15.764	15.764	2.707	38.449	30.666
José Cocciuffo Empreend.Imob Spe Ltda.		100%	22	-	22	74	74	158	23	283
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda		100%	401	-	401	593	593	142	263	1.764
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	50%	(401)	-	(401)	(101)	(51)	300	(285)	393
Diálogo S Quatro Cavour Empreend Imobiliários Ltda.		70%	4.286	676	3.610	7.797	5.458	6.942	2.515	11.852
Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	(a)	50%	203.727	83.845	119.883	57.749	28.874	16.106	59.941	47.077
Diálogo 71 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.		100%	14.404	86	14.318	(987)	(987)	(201)	14.175	11.302

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

São Bento Administração e Participações Ltda.	75%	1.119	52	1.067	100	75	83	801	711
Diálogo 78 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	31.463	-	31.463	(33)	(33)	(62)	31.463	31.084
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	975	-	975	208	208	144	975	827
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.248	-	1.248	437	437	89	1.248	911
Diálogo 68 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	39.527	-	39.527	(158)	(158)	(68)	39.528	32.020
Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	23.996	-	23.996	7.191	7.191	(1.265)	24.083	19.058
Diálogo 66 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	683	-	683	274	274	179	682	666
Diálogo 34 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	25.925	-	25.925	12.510	12.510	(929)	26.250	20.299
Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.201	-	1.202	351	351	217	1.201	1.048
Astorga Diálogo Empreend. Imob. Ltda.	100%	82	-	82	207	207	16	82	379
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	538	-	538	243	243	288	538	944
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários SA.	100%	2.393	-	2.393	428	428	613	2.341	2.081
Diálogo GR Belém Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	54.536	26.847	27.688	8.872	6.211	2.425	19.382	12.851
Diálogo 73 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. - Álvaro Ramos	50%	28.843	842	28.002	(132)	(66)	(34)	14.001	12.302
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.915	-	1.915	492	492	288	1.915	1.486
Diálogo Arouca Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50%	14	1	13	(58)	(29)	42	7	435
Diálogo Ibiapava Empreendimentos Imobiliários SA.	81%	424	329	96	705	573	(933)	78	932
Scenário Jardim Prudência (Cafezais I)	100%	79	7	72	(70)	(70)	374	66	97
Diálogo 79 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	70%	24.117	110	24.007	(69)	(49)	(248)	16.803	14.787
Diálogo 83 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	26.706	1.183	25.523	(23)	(23)	(41)	25.522	21.455
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	22	-	22	27	27	182	22	152
Atucuri Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	50%	7	98	(91)	(214)	(107)	135	(45)	649
Diálogo 81 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	17.908	6.196	11.711	635	317	(36)	5.852	3.673
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	1.482	-	1.482	387	387	368	1.482	1.175
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	39.488	-	39.488	8.898	8.898	(219)	39.488	22.577
Diálogo 84 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	34.563	50	34.514	(45)	(45)	(16)	34.514	31.109
Diálogo 86 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	39.583	7.543	32.040	(146)	(73)	(62)	16.020	14.918
Batuns Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	10.456	-	10.456	(588)	(588)	3.822	10.456	8.412
Jaguariaíva Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	37.085	-	37.085	8.390	8.390	609	37.374	26.354
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	24.811	-	24.811	2.772	2.772	(179)	24.731	16.819
Patriarca Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	14.078	-	14.078	(713)	(713)	(172)	14.078	12.551
Chamanta II Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	100%	29.229	-	29.229	(1)	(1)	(63)	29.236	19.520
Diálogo 88 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	34.056	19.232	14.824	5.578	2.789	-	7.412	61
Indianópolis Açoe Incorporação Ltda.	50%	117.224	21.930	95.294	20.513	10.256	(705)	47.647	32.327
Diálogo 94 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	35.228	-	35.228	(144)	(144)	-	35.561	1.335
Diálogo 95 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	4.782	3.846	936	(16)	(16)	-	937	2
Diálogo 96 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	302	-	302	-	-	-	301	2
Diálogo 97 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	-	-	-	-	-	-	-	2
Diálogo 98 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	1.997	800	1.197	(5)	(5)	-	1.197	2
Outros investimentos		129.837	19.216	110.620	1.007	1.293	(120)	62.657	21.021
Subtotal						132.703	59.364	869.954	652.312
Ágio sobre mais valia (Nota 5)						-	-	6.585	7.368
Distribuição desproporcional (b)						45.711	44.515	-	-
Total						178.414	103.879	876.539	659.680

(a) Os cotistas dessas controladas estão representados pela Companhia e as empresas controladas diretamente pela Família Nahas. Essas controladas foram consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que os acordos celebrados entre os cotistas determinam que a Companhia possui o poder sobre a investida, exposição, direitos sobre os retornos variáveis, além da capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor de seus retornos.

(b) As distribuições desproporcionais referem-se a um direito constituído no acordo de cotistas em determinados empreendimentos, onde a Companhia possui direito a uma parcela superior nas distribuições

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

dos ganhos em relação ao seu percentual de participação.

7. Investimentos e provisão para perda de investimentos--Continuação

b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos--Continuação

Consolidado

	% Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Consolidado			
						Resultado equivalência patrimonial		Investimentos	
						31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Diálogo 69 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	203.727	83.845	119.883	57.749	28.874	16.106	59.941	47.077
Indianópolis Açoe Incorporação Ltda.	50%	117.224	21.930	95.294	20.513	10.256	(705)	47.647	32.327
Eloi Cerqueira Empreend Imobiliários Spe Ltda.	50%	5.261	1.174	4.087	5.350	2.675	14.470	1.839	27.673
Itacorp Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	38.103	2.369	35.735	5.125	2.562	2.950	17.680	18.340
Diálogo 73 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. - Álvaro Ramos	50%	28.843	842	28.002	(132)	(66)	(34)	14.001	12.302
Diálogo 86 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	39.583	7.543	32.040	(146)	(73)	(62)	16.020	14.918
Diálogo 81 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	17.908	6.196	11.711	635	317	(36)	5.852	3.673
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	(401)	0	(401)	(101)	(51)	300	(285)	393
Diálogo 88 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	50%	34.056	19.232	14.824	5.578	2.789	-	7.412	393
Outros investimentos		106.985	11.326	95.657	1.069	(138)	(95)	5.303	892
Subtotal						47.145	32.894	175.410	157.988
Distribuição desproporcional (a)						48.787	42.419		
Total						95.932	75.313	175.410	157.988

(a) As distribuições desproporcionais referem-se a um direito constituído no acordo de cotistas em determinados empreendimentos, onde a Companhia e algumas controladas possuem direito a uma parcela superior nas distribuições dos ganhos em relação ao seu percentual de participação.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Investimentos e provisão para perda de investimentos--Continuação

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-base de 31 de dezembro de 2023 e 2022. A Companhia mantém acordos de quotistas relativos a todas as controladas em conjunto (“Joint Venture”) não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio, sendo de que não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	659.680	315.313	157.988	114.059
Aportes	226.853	424.173	15.124	30.092
Dividendos recebidos	(187.625)	(182.653)	(93.634)	(61.476)
Equivalência patrimonial	178.414	103.879	95.932	75.313
Amortização de mais valor de terrenos	(783)	(1.032)	-	-
Saldo final	876.539	659.680	175.410	157.988

8. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Financiamento imobiliário (SFH) (a)	42.322	-	506.914	344.079
Capital de giro	-	5	-	5
Circulante	-	-	42.566	82.197
Não circulante	42.322	5	464.348	261.882

(a) Financiamentos à Produção SFH: financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinado à construção de unidades imobiliárias e indexados à Taxa Referencial - TR de juros, acrescido de juros que variam de 7,60% a 9,57% ao ano. Não ocorreram custos de transação relevantes na captação destes recursos;

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos classificados no passivo não circulante, existentes em 31 de dezembro de 2023:

Ano de vencimento	Controladora	Consolidado
2025	28.818	417.076
2026	13.504	37.925
2027	-	9.347
Total	42.322	464.348

Cláusulas restritivas

As obrigações contratuais para os contratos de financiamentos (SFH) não contemplam *covenants* financeiros, sendo que as principais cláusulas restritivas que devem ser cumpridas durante o exercício da dívida se referem a aspectos operacionais e de gestão vinculado à utilização dos recursos na construção dos empreendimentos.

A falta de cumprimento dos itens citados acima, poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo em 1º de janeiro	5	154.166	344.079	335.343
Movimentação financeira				
(+) Liberação	41.969	5	374.710	313.739
(-) Amortização principal	-	(155.556)	(219.671)	(311.570)
(+) Encargos financeiros capitalizados (Nota 5)	1.486	-	43.442	26.593
(+) Encargos financeiros apropriados ao resultado	-	10.946	-	10.946
(-) Juros pagos	(1.138)	(9.180)	(35.646)	(30.595)
(-) Custos da transação	-	(377)	-	(377)
Saldo em 31 de dezembro	42.322	5	506.914	344.079

A Companhia possuía aprovado o montante de R\$ 1.775.900 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 1.218.000 em 31 de dezembro de 2022) em linhas de crédito de financiamentos para a construção - SFH, consolidado e contratado, sendo que desses valores já havia sido liberado o montante consolidado de R\$ 639.500 até 31 de dezembro de 2023 (R\$ 410.300 até 31 de

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

dezembro de 2022). As liberações dos recursos ocorrem à medida do andamento físico das obras dos empreendimentos imobiliários.

9. Tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imposto de renda e contribuição social	1.474	586	24.703	20.117
PIS e COFINS	1.598	635	26.762	21.794
Total	3.072	1.221	51.465	41.911
Circulante	609	306	40.931	23.428
Não circulante	2.463	915	10.534	18.483

b) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita de Vendas	47.954	35.536	244.804	183.781
Receita Serviços	860	2.249	2.142	3.945
Total Receita	48.814	37.785	246.946	187.726
B. Cálculo - Imp. Renda - 8% e 32%	4.112	3.563	20.270	15.965
B. Cálculo - Contr. Social - 12% e 32%	6.030	4.984	30.062	23.316
Receita sobre aplicação financeira - 100%	977	368	5.470	4.011
CSLL - 9,00%	(631)	(482)	(3.198)	(2.459)
IRPJ - 15,00%	(763)	(590)	(3.861)	(2.996)
Adicional IRPJ - 10,00%	(502)	(387)	(2.568)	(1.992)
Receita de Vendas RET	51.684	49.752	1.090.311	944.619
IRPJ e CSLL RET	(992)	(955)	(22.854)	(18.137)
Estorno de provisão de diferido	903	931	3.765	3.243
(=) Imposto de renda e contribuição social	(1.985)	(1.483)	(28.716)	(22.341)
Alíquota efetiva	2%	2%	2%	2%

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários

Parceiros em empreendimentos imobiliários refere-se aos acordos celebrados relacionados as Sociedades em Conta de Participação (SCPs). Esses acordos entre a Companhia e determinados investidores estão previstos no Art. 991 do Código Civil. Esses acordos estão devidamente contabilizados e apresentados conforme previsto na Nota Explicativa 2.3.13. Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (conforme a sua participação no acordo) os valores investidos, acrescidos dos resultados proporcionais às suas respectivas participações, ajustadas segundo previsto nos acordos realizados entre as partes. Os Créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários representam os acordos celebrados relacionados as Sociedades em Conta de Participação (SCPs) em que a Companhia figura como sócio participante. Os Débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários representam os acordos celebrados relacionados as Sociedades em Conta de Participação (SCPs) em que a Companhia figura como sócio ostensivo.

10.1. Créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

Descrição	Particip. do sócio Participante	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
Celso Garcia Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,50%	73	60.071	-	-
Pota Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	71,75%	-	56.885	-	-
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	58,00%	69.372	60.354	-	-
Bonsucesso Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	29,00%	669	25.941	-	25.941
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	51,00%	98	31.753	-	-
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,50%	5.461	-	-	-
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,00%	37.410	-	-	-
Diálogo Forma Empreendimentos Imobiliários Ltda	98,00%	3.751	7.455	-	-
Astorga Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	48,00%	1.959	39.373	-	-
Imperatriz Diálogo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00%	836	34.449	836	-
José Cocciuffo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	56,00%	593	25.476	-	25.476
São Jose Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	58,00%	84	30.391	-	-
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,00%	23.546	7.886	-	-
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	44,50%	21.704	14.758	-	-
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	53,00%	50.760	-	-	-
Camargo Ii Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	58,00%	34.838	-	-	-
Chamanta Ii Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	88,00%	-	41.127	-	-
Vila Ema V Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,00%	-	9.091	-	-
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	38,00%	43.613	20.318	-	-
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	61,00%	20.825	3.436	-	-
Jaguariaíva Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	68,00%	-	21.186	-	-
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	36,75%	-	30.659	-	-
Duarte De Carvalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,50%	384	10.285	-	-
SCP Diálogo Engenharia e Construção Ltda - Vila Ema II	68,00%	-	6.756	-	-
Souza Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	58,00%	-	5.821	-	-
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	33,00%	6.583	-	-	-
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	46,50%	29.022	18.403	-	-
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	73,00%	19.623	1.133	-	1.133
Diálogo Luni Empreendimentos Imobiliários Ltda	45,00%	2.441	-	2.441	-
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,00%	1.074	-	-	-
Jsg Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	39,00%	45	2.648	-	-
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	78,00%	-	5.036	-	-
SCP Itagua Empreendimentos Imobiliário Ltda - Irape	100,00%	41.530	2.765	41.530	-
Coryntho Balduino Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	73,00%	-	1.612	-	-
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários Scp Ltda.	70,00%	51.882	-	-	-
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários Scp Ltda.	68,00%	-	112	-	-
Outros		2.992	5082	973	690
Total		471.168	580.262	45.780	53.240
Circulante		348.350	321.821	11.795	45.204

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Não Circulante

122.818258.44133.9858.036

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.1. Créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

Movimentação com créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação dos créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	580.262	786.156	53.240	78.154
Aportes pagos	77.843	71.939	10.290	1.796
Repasses recebidos	(387.330)	(490.517)	(33.784)	(42.611)
Repasses apurados do exercício (Nota 19)	200.393	212.684	16.034	15.901
Saldo final	471.168	580.262	45.780	53.240

Cronograma de vencimentos

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo de créditos com parceiros em empreendimentos possui a seguinte expectativa de realização de longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2025	95.095	25.890
2026	10.056	1.266
2027	9.003	672
2028 em diante	8.664	6.157
	122.818	33.985

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.2. Débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários

Descrição	Particip. do sócio participante	Controladora		Consolidado	
		31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Celso Garcia Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	37,50%	-	-	-	999
Pota Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	26,25%	-	-	12.691	7.405
Ibitirama Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	-	-	47.890	41.623
Bonsucesso Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	71,00%	-	-	1.591	13.851
Simão Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,00%	-	-	129	6.226
Toledo Barbosa Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50%	-	-	2.709	5.103
Oratório Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,00%	-	-	37.410	60.071
Astorga Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	52,00%	-	-	2.014	9.470
José Cocciuffo Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	42,00%	-	-	388	5.960
São Jose Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	42,00%	-	-	70	1.955
Diálogo 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	52,00%	-	-	24.762	59.255
Diálogo 55 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	53,50%	-	-	26.094	22.125
Ossian Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	45,00%	-	-	43.099	33.330
Camargo Ii Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 63 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	40,00%	-	-	24.026	20.960
Chamanta Ii Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 64 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	10,00%	-	-	1.482	1.517
Vila Ema V Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 65 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	51,00%	-	-	6.676	3.977
Joaquim Marra Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 59 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	62,00%	-	-	68.853	48.409
Diálogo 67 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	36,00%	-	-	7.737	6.988
Sapetuba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 68 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	32,00%	-	-	16.941	13.724
Milton Campos Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 66 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	39,00%	-	-	12.632	12.324
Gentil De Moura Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 70 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	26,00%	-	-	7.578	6.008
Jaguariaíava Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 72 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	30,00%	-	-	15.864	11.295
Diálogo Venezuela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	61,25%	-	-	-	187
Paes De Barros Diálogo Jacutinga Empreend Imob Spe Ltda	20,00%	-	-	984	5.295
Duarte De Carvalho Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda	37,50%	-	-	238	9.148
SCP Diálogo Engenharia e Construção Ltda - Vila Ema II	32,00%	-	-	4.481	3.605
Souza Reis Diálogo Empreendimentos Imobiliários Ltda (antiga Diálogo 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda)	42,00%	-	-	17.037	13.524
Angelo Vita Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	67,00%	-	-	12.964	62.703
Diálogo 61 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	51,50%	-	-	32.143	23.464
Tucuruvi Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda (antiga Diálogo 62 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.)	25,00%	-	-	6.720	11.798
Flechas IV Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	51,00%	-	-	1.094	7.607
Jsg Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	61,00%	-	-	-	5.173
Pirituba Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	22,00%	-	-	6.203	4.205
Coryntho Baldoino Diálogo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.	27,00%	-	-	10.483	10.350
Diálogo 85 Empreendimentos Imobiliários Scp Ltda.	28,00%	-	-	20.753	16.451
Diálogo 87 Empreendimentos Imobiliários Scp Ltda.	30,00%	-	-	16.510	9.755
Diálogo Scp Adolfo Pinheiro	29,75%	16.975	16.417	16.975	16.417
Diálogo SCP Padre Raposo	20,00%	9.373	6.464	9.373	6.464
SCP Vila Ema III	30,00%	8.414	6.545	8.414	6.545
Diálogo 94 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	70,00%	-	-	14.963	-
Outros débitos com parceiros		918	983	1.390	5.202
Total		35.680	30.409	541.361	610.468
Circulante		7.906	1.380	317.072	288.722
Não Circulante		27.774	29.029	224.289	321.746

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

10.2. Débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários--Continuação

Movimentação dos débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação dos débitos com parceiros em empreendimentos imobiliários nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	30.409	23.072	610.468	616.904
Aportes	34.425	38.829	62.700	76.733
Repasse pago	(31.945)	(33.002)	(324.913)	(259.673)
Repasses apurados do exercício (Nota 19)	2.791	1.510	193.106	176.504
Saldo final	35.680	30.409	541.361	610.468

Cronograma de vencimentos

Tendo em vista que o repasse financeiro aos parceiros ocorrerá na medida que a Companhia receber os saldos de carteira (vendas de unidades), a Companhia tem como procedimento a segregação entre circulante e não circulante através da apuração do fluxo financeiro utilizando a mesma proporção apurado do contas a receber. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo de débitos com parceiros em empreendimentos possui a seguinte expectativa de realização de longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2025	248	51.395
2026	100	11.327
2027	93	8.432
2028 em diante	27.333	153.135
	27.774	224.289

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

11. Adiantamentos de clientes

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Antecipação de parcelas dos clientes	1.575	10.801	42.432	57.114
Por permuta física de terrenos	14.891	13.069	54.301	60.457
	16.466	23.870	96.733	117.571
Circulante	1.552	10.630	50.882	69.931
Não circulante	14.914	13.240	45.851	47.640

Ao final do exercício em 31 de dezembro de 2023, o saldo de adiantamentos de clientes possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2025	12.063	21.405
2026	1	21.596
2027	2.850	2.850
	14.914	45.851

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos do contas a receber são decorrentes da venda de imóveis, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Os adiantamentos de clientes, originados pelas permutas físicas a valor justo na compra de terrenos, são reconhecidos ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas com base no POC. A parcela não apropriada é classificada no passivo circulante ou não circulante, levando em consideração o prazo previsto de conclusão do empreendimento.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

12. Provisões

a) Provisão para garantias de obras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	630	329	15.596	12.370
(+) Adições	444	324	3.276	4.767
(-) Pagamentos	(179)	(23)	(2.908)	(1.541)
Saldo final	895	630	15.964	15.596
Circulante	130	80	2.300	2.025
Não circulante	765	550	13.664	13.571

A Companhia e suas controladas prestam garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao exercício contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantias sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos dessa natureza. Após a entrega dos empreendimentos imobiliários inicia-se o processo de realização da provisão, de acordo com as demandas decorrentes de garantias e a curva de gastos definidos pela área de Engenharia, podendo os montantes provisionados serem reavaliados ao longo dos exercícios cobertos por essas garantias.

A Companhia constitui a provisão com base em um percentual de 1% do orçamento de obra. Tal percentual foi obtido levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos.

b) Provisão para demandas judiciais e depósitos judiciais

Causas classificadas como de perda provável

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes, envolvendo questões trabalhistas e de aspectos cíveis, e com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

curso, como segue:

12. Provisões--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais e depósitos judiciais

Causas classificadas como de perda provável

	Controladora				Consolidado			
	Previdenciário	Cível	Fiscal	Total	Previdenciário	Cível	Fiscal	Total
Saldo em 1º de janeiro de 2022	1.229	17	-	1.246	13.153	2.544	-	15.697
(+) Adições	806	38	-	844	5.531	2.333	481	8.345
(-) Pagamentos	(48)	(24)	-	(72)	(50)	(1.401)	-	(1.451)
Saldo em 31/12/2022	1.987	31	-	2.018	18.634	3.476	481	22.591
(+) Adições	322	(15)	20	327	4.263	1.036	33	5.332
(-) Pagamentos	-	(6)	-	(6)	-	(788)	(227)	(1.015)
Saldo em 31/12/2023	2.309	10	20	2.339	22.897	3.724	287	26.908

Causas classificadas como de perda possível

A Companhia e suas controladas e controlas em conjunto possuem processos judiciais de natureza (cível, tributário e previdenciária/ trabalhista), em que as probabilidades de perdas que são consideradas “possíveis” pelos seus assessores legais, portanto tais provisão não foram registradas nas demonstrações financeiras, conforme demonstramos a seguir:

	Controladora				Consolidado			
	Previdenciária/ Trabalhista	Fiscal	Cíveis	Total	Previdenciária/ Trabalhista	Fiscal	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2022	1.168	440	1.068	2.676	1.543	18.831	4.116	24.490
Saldo em 31/12/2023	1.621	1.286	841	3.748	1.977	24.215	3.679	29.871

Os processos cíveis e trabalhistas possuem natureza de distrato contratuais e processos relacionados a obras e terceiros. Os processos fiscais referem-se substancialmente às obrigações da Companhia junto aos órgãos competentes na entrega dos empreendimentos, na esfera municipal.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas possuem depósitos judiciais para fazer face às demandas prováveis e possíveis discutidas:

Controladora	Consolidado

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Descrição	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Depósitos judiciais	1.440	21	22.559	16.463
Circulante	-	-	2.061	2.789
Não circulante	1.440	21	20.498	13.674

13. Credores por imóveis compromissados

Referem-se substancialmente aos compromissos remanescentes a pagar decorrentes da aquisição de terrenos objetivando o lançamento de novos empreendimentos imobiliários. Os credores por imóveis compromissados são atualizados pelas disposições contratuais de cada terreno adquirido, considerando a sua atualização segundo a variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou o Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), quando aplicável.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Credores por imóveis compromissados	21.030	18.011	65.063	54.647
Circulante	18.954	4.276	62.987	18.895
Não circulante	2.076	13.735	2.076	35.752

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de credores por imóveis compromissados possui a seguinte expectativa de realização no longo prazo:

	Controladora	Consolidado
2025	2.015	2.015
2026	61	61
	2.076	2.076

14. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.1, segue as receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

14. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos--Continuação

Empreendimentos em Construção	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
(i) Receita de Vendas a Apropriar de Unidades Vendidas		
Promitentes	1.365.788	706.371
Permutas	20.631	16.228
	1.386.419	722.599
(a) Receita de Vendas Contratadas	4.568.962	3.068.300
(b) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	3.182.543	2.345.701
Distratos – Receitas estornadas	(27.593)	(6.567)
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	1.386.419	722.599
(ii) Receita Indenização por distratos	11.612	8.095
(b) Provisão para Distratos (Passivo)		
Ajustes em Receitas Apropriadas	27.593	6.567
Ajustes em Contas a Receber de Clientes	(68.942)	(64.623)
Receita indenização por distratos	11.612	8.095
Total Provisão para Distratos	(29.737)	(49.961)
(iv) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	2.437.212	1.551.747
Custo incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	(1.678.719)	(1.157.596)
Encargos financeiros apropriados	(575)	(13.728)
(c) Distratos - custos de construção	(3.766)	(1.774)
Distratos - encargos financeiros	11	406
Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a+b+c)	754.727	392.377
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	69%	75%
Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)	54%	54%
(v) Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	907.366	815.416
Custo Incorrido líquido		
(b) Custo de construção Incorridos	3.766	1.774
Encargos financeiros apropriados	6	(1.760)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a+b)	911.132	817.190

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$ 300.000 em 31 de dezembro de 2023 e 2022, representado por 300.000.000 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2023 e 2022, com valor nominal de R\$ 1 (valor expresso em reais) cada. De acordo com o Estatuto social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, na forma do artigo 168 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 450.000.000 (quatrocentos e cinquenta milhões) de ações ordinárias.

b) Dividendos a pagar

Conforme critério estabelecido no contrato social da Companhia, foram propostos/distribuídos, de forma proporcional, os lucros aos seus acionistas nos montantes de R\$ 93.040 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 202.490 em 31 de dezembro de 2022). Em 31 de dezembro de 2023, remanesceu registrado no passivo circulante o montante de R\$ 93.040 (R\$ 72.422 em 31 de dezembro de 2022), a título de dividendos provisionados e não pagos aos cotistas da Companhia.

	Controladora e consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	72.422	129.049
Dividendos adicionais propostos		
Baseados reservas de lucros de 2021 (*)	300.000	130.068
Baseados reservas de lucros de 2022 (**)	217.266	-
	517.266	130.068
Dividendos mínimos obrigatórios	93.040	72.422
Total Dividendos propostos a pagar	682.728	331.539
(-) Dividendos pagos	(589.688)	(259.117)
Saldo de dividendos propostos a pagar	93.040	72.422

(*) Aprovado em Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada em 30 de junho de 2023.
(**) Aprovado em Assembleia Geral Ordinária ("AGO") realizada em 31 de maio de 2023.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

c) Participação de não controladores

Ao final de cada exercício social representa o saldo da participação de não controladores da Companhia. A movimentação relacionada ao aumento ou redução em cada exercício social se dá em razão dos aportes de capital, das devoluções de capital e da distribuição dos resultados atribuídos aos não controladores das investidas da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a participação de não controladores no representava o montante de R\$ 23.160 (R\$ 26.355 em 2022).

15. Patrimônio líquido--Continuação

d) Proposta de destinação do lucro líquido do exercício ser submetida a aprovação em AGO

O Lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- (i) 5% para a reserva legal, até o limite de 20% do capital social integralizado.
- (ii) 25% do saldo, após a apropriação para a reserva legal, será destinado para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido atribuído aos acionistas da controladora	385.404	304.935
Constituição da Reserva Legal - %	5%	5%
Reserva legal	19.270	15.247
Excesso conforme limite art. 193 Lei 6.404/76	(6.026)	-
(-) Reserva legal constituída	13.244	15.247
(=) Base de cálculo sobre o Lucro Líquido	372.160	289.688
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo estatutário	93.040	72.422
Parcela excedente ao capital social à disposição da assembleia geral	279.120	217.266
Total destinado a reserva de lucros	279.120	217.266

O saldo remanescente do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, após constituição de reserva legal e da preposição de dividendos mínimos obrigatórios, no montante de R\$ 279.120, foi transferido para: i) R\$ 279.120 parcela a disposição da assembleia geral, conforme artigo 30 parágrafo segundo do Estatuto Social, será utilizada para distribuição de lucros, aumento de capital e/ou investimento na própria Companhia, afim de financiar as suas atividades, cumprindo o plano de negócios de crescimento previsto pela administração para o exercício de 2024. Este valor está limitado a 50% do capital social da Companhia.

Adicionalmente, conforme AGO realizada em 31 de maio de 2023, foi aprovado as contas da administração, a destinação do lucro líquido de 31 de dezembro de 2022, e a distribuição de dividendos adicionais no montante de R\$ 217.266.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

16. Receita operacional líquida

A receita operacional líquida para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está apresentada abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita de imóveis vendidos	105.378	87.868	1.397.101	1.108.888
Receita de Indenização por distrato	972	(160)	16.097	11.742
Reversão (constituição) de provisão para distrato	(2.962)	(371)	15.547	21.187
Impostos incidentes sobre imóveis vendidos	(2.158)	(1.581)	(29.291)	(22.611)
Ajuste a valor presente	(3.685)	(2.039)	5.986	(13.833)
	97.545	83.717	1.405.440	1.105.373
Receita de prestação de serviços	860	2.249	2.142	3.945
Impostos incidentes sobre prestados	(219)	(305)	(289)	(508)
Subtotal	641	1.944	1.853	3.437
	98.186	85.661	1.407.293	1.108.810

17. Custos e despesas por natureza

Os custos e despesas em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão apresentados abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas por função				
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	(51.265)	(42.752)	(809.546)	(599.828)
Despesas gerais e administrativas	(29.737)	(26.548)	(50.181)	(42.695)
Despesas comerciais	(4.307)	(10.339)	(53.154)	(39.912)
	(85.309)	(79.639)	(912.881)	(682.435)
Custos dos imóveis vendidos				
Custos com imóveis vendidos	(48.907)	(40.233)	(755.419)	(563.619)
Encargos financeiros (Nota 5)	(881)	-	(40.818)	(20.362)
Amortização de mais valia de terreno	-	-	(783)	(1.032)
Custo com prestação de serviços	(2.694)	(2.418)	(2.851)	(2.545)
Custo com provisão para garantia de obra	(444)	(324)	(3.378)	(4.767)
Provisão para distratos	1.661	223	(6.297)	(7.503)
	(51.265)	(42.752)	(809.546)	(599.828)
Despesas gerais e administrativas				
Pessoal	(24.247)	(21.774)	(24.215)	(21.774)
Serviços de terceiros	(1.705)	(2.209)	(14.592)	(10.415)
Despesa de cartório	(580)	(162)	(1.165)	(880)
Despesas com ocupação	(385)	(299)	(759)	(626)
Aluguel e condomínio	(717)	(258)	(2.814)	(3.617)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Depreciação	(269)	(177)	(852)	(972)
Despesas tributárias	(492)	(446)	(3.515)	(1.919)
Outras despesas administrativas	(1.342)	(1.223)	(2.269)	(2.492)
	(29.737)	(26.548)	(50.181)	(42.695)
Despesas comerciais				
Despesas com propaganda e publicidade	(1.436)	(7.325)	(35.083)	(27.677)
Despesas com comissões	(109)	-	(3.477)	(198)
Despesas com plantão de vendas	(2.760)	(2.876)	(14.027)	(11.749)
Outras comerciais	(2)	(138)	(567)	(288)
	(4.307)	(10.339)	(53.154)	(39.912)

18. Outras despesas e receitas operacionais

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Amortização de ágio sobre mais valia dos investimentos	(782)	(1.032)	-	-
Provisão para perdas esperadas	122	187	5.615	(4.342)
Provisão para demandas judiciais	(327)	(844)	(5.332)	(8.345)
Outras receitas e despesas (a)	(1.253)	32	(1.147)	3.592
	(2.240)	(1.657)	(864)	(9.095)

(a) Em 2022, montante refere-se substancialmente ao ganho com a desapropriação de um terreno da Companhia pelo Metrô de São Paulo, sendo recebido o montante de R\$ 5.500.

19. Resultado financeiro

A composição das receitas e despesas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 é demonstrada como segue:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras				
Receita de aplicação financeiras	977	368	5.470	4.011
Variação monetária e juros	1.765	690	17.758	26.898
Descontos obtidos	-	2	3	12
Receita financeira com parceiros	200.393	212.685	16.034	15.901
	203.135	213.745	39.265	46.822
Despesas financeiras				
Despesas financeiras com parceiros	(2.791)	(1.510)	(193.106)	(176.504)
Juros	(283)	(10.669)	(287)	(10.684)
Despesas bancárias	(32)	(27)	(495)	(397)
Descontos concedidos	(1.374)	(824)	(14.879)	(15.789)
Outras despesas financeiras	(317)	(2.541)	(683)	(3.057)
	(4.797)	(15.571)	(209.450)	(206.431)
Resultado financeiro	198.338	198.174	(170.185)	(159.609)

20. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros - oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

- Risco de crédito - possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber;
- Risco de liquidez - possibilidade de a Companhia não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- Risco de gestão de capital - capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas.

20. Instrumentos financeiros--Continuação

A administração da Companhia e suas controladas analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas e disposição para riscos da Companhia e suas controladas. É política da Companhia e suas controladas não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos. Adicionalmente, a Companhia avaliou a concentração de risco com relação aos seus instrumentos financeiros e concluiu que o grau de risco é baixo.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de índices nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. Para as contas a receber de venda de unidades imobiliárias, o indexador utilizado até a entrega das chaves é a variação do INCC, sendo que após isso, o IGP-M é considerado para atualização do saldo até o final do contrato, acrescido de juros de mercado.

As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram à taxa de juros prefixadas acrescido da variação da Taxa Referencial (TR) e do Certificado de Depósito Bancário (CDI). A Companhia realiza estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e a aplicações de seus recursos junto a instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (solidez e análise de taxas cobradas) para diversificação dos riscos de crédito. Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na Nota Explicativa 4.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

c) Risco de liquidez

Na Companhia e em suas controladas, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A previsão de fluxo de caixa é realizada por empreendimento imobiliário pelo departamento financeiro e tesouraria. Assim são monitoradas e controladas as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia e de suas controladas para assegurar que se tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas realizaram análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de índices de inflação (INCC e IGP-M) e variação de taxa de juros (CDI e TR). Com base na projeção de CDI (fonte B3 - Taxas referenciais BM&FBOVESPA) e as projeções para INCC (fonte FGV), a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos. O cenário provável adotado pela Companhia e suas controladas corresponde às projeções apontadas acima, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	4,25%	6,38%	8,50%	10,63%	12,75%
INCC	1,60%	2,40%	3,20%	4,00%	4,80%
IGP-M	1,45%	2,18%	2,90%	3,63%	4,35%
TR	0,89%	1,34%	1,78%	2,23%	2,67%

Ativos e passivos líquidos	Saldo em 31/12/2023	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI (aplicações financeiras)	75.627	3.214	4.821	6.428	8.035	9.642
INCC (contas a receber)	1.250.653	20.010	30.016	40.021	50.026	60.031
IGPM (contas a receber)	188.272	2.730	4.095	5.460	6.825	8.190
TR (empréstimos e financiamentos)	(506.914)	(4.512)	(6.767)	(9.023)	(11.279)	(13.535)
Total	1.007.638	21.442	32.165	42.886	53.607	64.328

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	Saldo em 31/12/2023	CDI	INCC	IGP-M	TR	Sem indexador
Caixa e equivalentes de caixa (nota 3)	76.526	75.627	-	-	-	899
Contas a receber (nota 4)	1.438.925	-	1.250.653	188.272	-	-
Créditos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	45.780	-	-	-	-	45.780
Outros ativos	20.382	-	-	-	-	20.382
Total dos ativos com riscos financeiros	1.581.613	75.627	1.250.653	188.272	-	67.061
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	(506.914)	-	-	-	(506.914)	-
Fornecedores	(20.969)	-	-	-	-	(20.969)
Credores por imóveis compromissados (nota 13)	(65.063)	-	-	-	-	(65.063)
Débitos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	(541.361)	-	-	-	-	(541.361)
Partes relacionadas (nota 6)	(1.041.461)	-	-	-	-	(1.041.461)
Outros passivos	(16.722)	-	-	-	-	(16.722)
Total dos passivos com riscos financeiros	(2.192.490)	-	-	-	(506.914)	(1.685.576)
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	(610.877)	75.627	1.250.653	188.272	(506.914)	(1.618.515)

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2023, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

20. Instrumentos financeiros--Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 – preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 – preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 – instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia.

	Nível da hierarquia	31/12/2023	31/12/2022
Ativos			
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado – Caixa e equivalentes de caixa	2 (a)	75.627	67.071

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

e) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de lucros e dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

20. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Gestão de capital--Continuação

Condizente com outras empresas do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa.

O endividamento em 31 de dezembro de 2023 e 2022, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (nota explicativa 8)	506.914	344.079
Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 3)	(76.526)	(70.243)
Dívida líquida	430.388	273.836
Total do patrimônio líquido	662.313	890.410
Endividamento - %	64,98%	30,75%

a) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
Ativos Financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa (nota 3)	17.723	12.842	76.526	70.243	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (nota 4)	77.815	32.592	1.333.539	1.099.447	Custo amortizado
Créditos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	471.168	580.262	45.780	53.240	Custo amortizado
Outros ativos	2.943	4.327	20.382	10.588	Custo amortizado
Passivos Financeiros					
Empréstimos e financiamentos (nota 8)	42.322	5	506.914	344.079	Custo amortizado
Fornecedores	5.775	3.025	20.969	37.078	Custo amortizado
Credores por imóveis compromissados (nota 13)	21.030	18.011	65.063	54.647	Custo amortizado
Débitos com parceiros nos empreendimentos (nota 10)	35.680	30.409	541.361	610.468	Custo amortizado
Partes relacionadas (nota 6)	1.041.461	652.715	1.041.461	652.715	Custo amortizado
Outros passivos	623	11	16.722	5.421	Custo amortizado

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

g) Gestão de 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, do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

21. Compromissos

Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, principalmente os relacionados as obrigações de construção. O montante e fluxo estimado de desembolso para os compromissos já contratados referente aos empreendimentos em curso no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, monta o valor de R\$ 234.995, sendo R\$ 174.556 para 2024, R\$ 54.853 para 2025 e R\$5.585 para 2026.

22. Lucro por ação

O lucro por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas controladores da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos exercícios nos quais as ações estavam em circulação. No exercício não houve nenhum efeito não dilutivo.

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro por ações		
Lucro líquido do exercício	385.404	304.935
Média ponderada de ações em circulação – em milhares	300.000	300.000
Lucro básico e diluído por ação, expressos em reais	1,28468	1,01645

23. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2023, os seguintes contratos de seguros:

a) Risco de engenharia – obras

Obras civis em construção, 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.

Diálogo Engenharia e Construção S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades e estão assim demonstradas:

Resumo de seguro por modalidade	Cobertura
Risco de engenharia e responsabilidade civil geral (a)	2.363.475
D&O/outros	11.500
	2.374.975

(a) Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre fevereiro de 2021 e outubro de 2028.

24. Transações que não afetam caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia teve transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<u>Dividendos propostos a pagar</u>				
Lucros e dividendos propostos a pagar	93.040	202.523	93.040	202.523
Reserva de lucros	(93.040)	(202.523)	(93.040)	(202.523)

25. Eventos subsequentes

a) Aquisição de terreno

Subsequentemente a data-base das demonstrações financeiras e até a data da aprovação dessas demonstrações financeiras, a Companhia e suas controladas celebraram diversos instrumentos particulares de compra e venda de terrenos, os quais estão localizados na região metropolitana de São Paulo/SP, com o objetivo de futuramente desenvolver empreendimentos imobiliários residenciais. Essas aquisições representam 12.238 m² e totalizaram o montante de R\$ 90.790.

b) Emissão de Debêntures

A Companhia aprovou em AGE realizada em 15 de abril de 2024, a sua 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, série única, no valor total de R\$ 60.000. Serão emitidas 60.000 (sessenta mil) debêntures ao valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, com vencimento em 15 de abril de 2029 e farão jus a juros remuneratórios 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 um *spread* equivalente a taxa de 1,95% a.a.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO C

AGE da Securitizadora

Diálogo
ENGENHARIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL OPEA SECURITIZADORA S.A.		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300157648	CNPJ 02.773.542/0001-22	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 172.520/25-3	DATA DO ARQUIVAMENTO 23/05/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 30/05/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 22:04:20	CÓDIGO DE CONTROLE 268729813
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 30/05/2025 PELO SECRETÁRIO GERAL DA JUCESP – ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.



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

23 05 25

CAPA DO REQUERIMENTO

ESG

ETIQUETA PROTOCOLO



JUCESP PROTOCOLO
2.055.827/25-0



CONTINUAÇÃO
034732543-2



Validade/LFZUK-7LXFC-NC6AD-BLM6C.

DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração do Valor do Capital; Consolidação da Matriz;				JUCESP - GUICHÊ	
NOME EMPRESARIAL OPEA SECURITIZADORA S.A.			PORTE Normal		16 MAI
LOGRADOURO Rua Hungria		NÚMERO 1240	COMPLEMENTO 1º-CJ. 12	CEP 01455-000	
MUNICÍPIO São Paulo		UF SP	TELEFONE	EMAIL	PROTOCO
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 1	CNPJ - SEDE 02.773.542/0001-22	NIRE - SEDE 3530015764-8			
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: FLÁVIA PALACIOS MENDONÇA BAILUNE (Diretor)			VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$,00 DARF: R\$,00		SEQ. DOC. 1 / 1
ASSINATURA:			DATA: 24/04/2025		

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 12 16 MAI 2025 PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE JUCESP DEFERIDO 21 MAI 2025 Leonardo Pereira Klock, Jr. Assessor Técnico do Registro Público RG: 25.023.904-0

ANEXOS:

EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

☒ DBE	☐ Documentos Pessoais
☐ Procuração	☐ Laudo de Avaliação
☐ Alvará Judicial	☐ Jornal
☐ Formal de Partilha	☐ Protocolo / Justificação
☐ Balanço Patrimonial	☐ Certidão
☐ Outros	

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
R
23 MAI 2025

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP

CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO
172.520/25-3

ALOIZIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO

JUCESP

N

Gerência de Guarda e Distribuição

- () Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
- (x) Verificação de Ficha Cadastral
- () Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
- () MEI sem Cadastro
- () MEI com Cadastro
- () Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
- () Vide Protocolo

9230UC
25 20 02

202



OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22



JUCESP PROTOCOLO
2.055.827/25-0



ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 29 DE NOVEMBRO DE 2024

1. **Hora, Data e Local:** Às 10:30h do dia 29 de novembro de 2024, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. **Mesa:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre: (i) o aumento do capital social da Companhia; e (ii) caso a deliberação anterior seja aprovada, a consolidação do Estatuto Social.

5. **Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) Aprovar o aumento de capital social da Companhia, atualmente de R\$ 22.999.478,52 (vinte dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, para R\$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representando um aumento do capital social de R\$ 61.068.895,00 (sessenta e um milhões, sessenta e oito mil, oitocentos e noventa e cinco reais), sem a emissão de novas ações, integralmente subscritas e integralizadas nesta data em moeda corrente nacional.

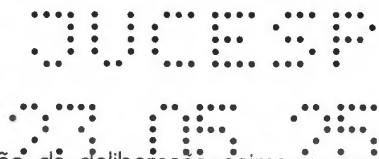
SEDE
12

2025

10

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP>.





(ii) Em razão da deliberação acima, o caput do artigo 5º do estatuto social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.”

(iii) Em razão das deliberações tomadas acima, a acionista decide aprovar a nova redação e consolidação do Estatuto Social, que está anexado a esta ata como Anexo I, assim como concede autorização para que a diretoria da Companhia tome todas as medidas necessárias para implementar as resoluções aqui aprovadas.

6. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 29 de novembro de 2024.



(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 29 de novembro de 2024.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

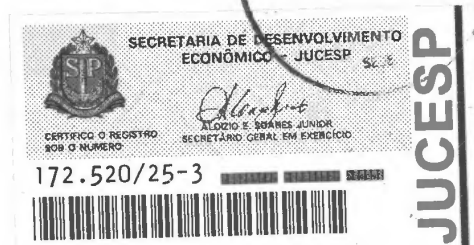
Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

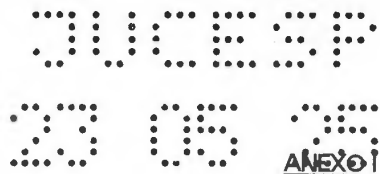


Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP>.



JUCESP
23 MAI 2025





ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

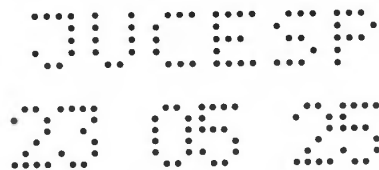
Artigo 1º - A OPEA SECURITIZADORA S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

- (i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;
- (ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;
- (iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou





de terceiros;

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

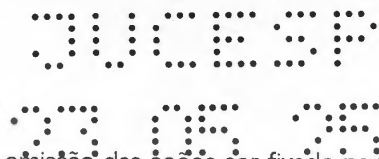
Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal,

5

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP>.





devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

- (i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;
- (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

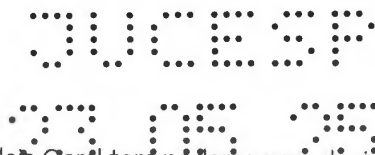
Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.



Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

JUCESP
CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice- Presidente.



Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros



remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

10

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/KK7N3-RDAU-HN2NR-YFSWP>.





- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e
- (xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis **sem** a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II

Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Diretor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.





Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

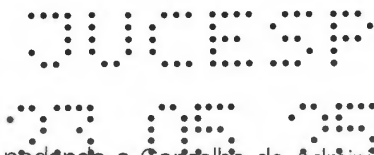
Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento



regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou **(c)** qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia **(a)** perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; **(b)** para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como **(c)** em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao subestabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representação prevista neste Estatuto Social.

JUCESP

03 05 25

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores, deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos Procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V

CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

14

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/KK7N3-RDAU-LHN2NR-YFSWP>.





Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - 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 aumento 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

15

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP>.



JUCESP

03 05 25

reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

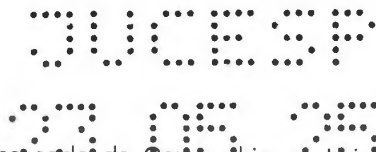
CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de

16

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP>.





acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

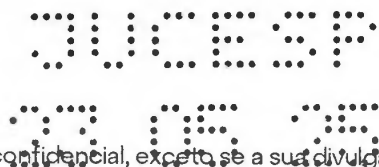
Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral

17

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP>.





também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: **(a)** a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); **(b)** a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; **(c)** a execução da sentença arbitral; e **(d)** demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.



ANEXO D

Estatuto Social da Securitizadora

Diálogo
ENGENHARIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL OPEA SECURITIZADORA S.A.		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300157648	CNPJ 02.773.542/0001-22	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 172.520/25-3	DATA DO ARQUIVAMENTO 23/05/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 30/05/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 22:04:20	CÓDIGO DE CONTROLE 268729813
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 30/05/2025 PELO SECRETÁRIO GERAL DA JUCESP – ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.



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

23 05 25

CAPA DO REQUERIMENTO

ESG

ETIQUETA PROTOCOLO



JUCESP PROTOCOLO
2.055.827/25-0



CONTINUAÇÃO
034732543-2



Validade/LFZUK-7LXFC-NC6AD-BLM6C.

DADOS CADASTRAIS

ATO Alteração do Valor do Capital; Consolidação da Matriz;				JUCESP - GUICHÊ	
NOME EMPRESARIAL OPEA SECURITIZADORA S.A.			PORTE Normal		16 MAI
LOGRADOURO Rua Hungria		NÚMERO 1240	COMPLEMENTO 1º-CJ. 12	CEP 01455-000	
MUNICÍPIO São Paulo		UF SP	TELEFONE	EMAIL	PROTOCO
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 1	CNPJ - SEDE 02.773.542/0001-22	NIRE - SEDE 3530015764-8			
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: FLÁVIA PALACIOS MENDONÇA BAILUNE (Diretor)			VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$,00 DARF: R\$,00		SEQ. DOC. 1 / 1
ASSINATURA:			DATA: 24/04/2025		

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 12 16 MAI 2025 PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO	CARIMBO ANÁLISE JUCESP DEFERIDO 21 MAI 2025 Leonardo Pereira Klock, Jr. Assessor Técnico do Registro Público RG: 25.023.904-0

ANEXOS:

EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

☒ DBE	☐ Documentos Pessoais
☐ Procuração	☐ Laudo de Avaliação
☐ Alvará Judicial	☐ Jornal
☐ Formal de Partilha	☐ Protocolo / Justificação
☐ Balanço Patrimonial	☐ Certidão
☐ Outros	

OBSERVAÇÕES:

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
R
23 MAI 2025

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - JUCESP

CERTIFICADO DE REGISTRO
SOB O NÚMERO
172.520/25-3

ALOIZIO E. SOARES JUNIOR
SECRETÁRIO GERAL EM EXERCÍCIO

JUCESP

N

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

9230UC
25 20 02

202



OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22



JUCESP PROTOCOLO
2.055.827/25-0



ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 29 DE NOVEMBRO DE 2024

1. **Hora, Data e Local:** Às 10:30h do dia 29 de novembro de 2024, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. **Mesa:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre: (i) o aumento do capital social da Companhia; e (ii) caso a deliberação anterior seja aprovada, a consolidação do Estatuto Social.

5. **Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) Aprovar o aumento de capital social da Companhia, atualmente de R\$ 22.999.478,52 (vinte dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, para R\$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representando um aumento do capital social de R\$ 61.068.895,00 (sessenta e um milhões, sessenta e oito mil, oitocentos e noventa e cinco reais), sem a emissão de novas ações, integralmente subscritas e integralizadas nesta data em moeda corrente nacional.

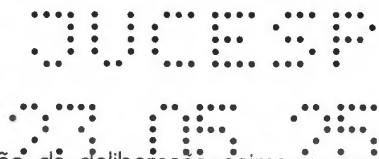
SEDE
12

2025

10

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP>.





(ii) Em razão da deliberação acima, o caput do artigo 5º do estatuto social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.”

(iii) Em razão das deliberações tomadas acima, a acionista decide aprovar a nova redação e consolidação do Estatuto Social, que está anexado a esta ata como Anexo I, assim como concede autorização para que a diretoria da Companhia tome todas as medidas necessárias para implementar as resoluções aqui aprovadas.

6. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 29 de novembro de 2024.



(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 29 de novembro de 2024.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor



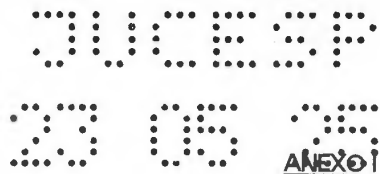
3

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP>.



JUCESP
23 MAI 2025





ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

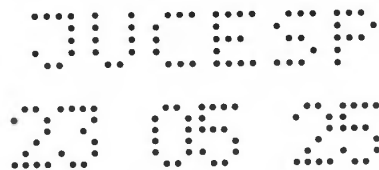
Artigo 1º - A OPEA SECURITIZADORA S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

- (i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;
- (ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;
- (iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou





de terceiros;

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II

CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

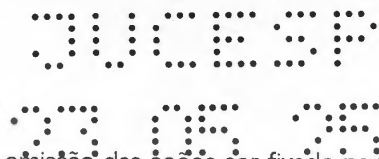
Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal,

5

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP>.





devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

- (i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;
- (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

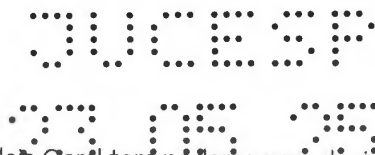
Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.



Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.



JUCESP
CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice- Presidente.



Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

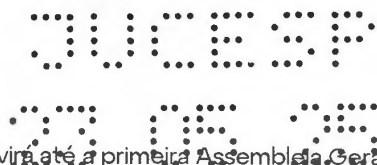
Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros



remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

10

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/KK7N3-RDAUJ-HN2NR-YFSWP>.





- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e
- (xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis **sem** a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II

Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Diretor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.





Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento



regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou **(c)** qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia **(a)** perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; **(b)** para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como **(c)** em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao subestabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representação prevista neste Estatuto Social.

JUCESP

03 05 25

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores, deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos Procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

14

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/KK7N3-RDAU-LHN2NR-YFSWP>.





Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - 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 aumento 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

15

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP>.



JUCESP

03 05 25

reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

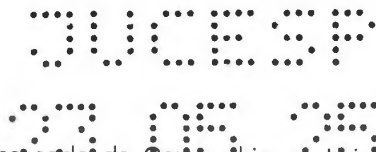
CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de

16

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP>.





acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

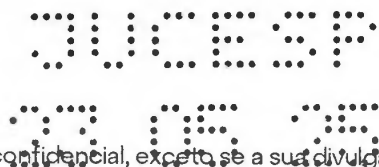
Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral

17

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/KK7N3-RDAAJ-HN2NR-YFSWP>.





também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: **(a)** a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); **(b)** a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; **(c)** a execução da sentença arbitral; e **(d)** demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.



ANEXO E

Estatuto Social da Devedora

Diálogo
ENGENHARIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TRANSFORMAÇÃO DO TIPO JURÍDICO DE SOCIEDADE
LIMITADA PARA SOCIEDADE POR AÇÕES**

**DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.
CNPJ Nº 57.132.417/0001-25
NIRE 35207318246**

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito,

1. **Edgard Karnick Nahas**, brasileiro, casado sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 3.664.804 - SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 0601067014 e inscrito no CPF sob o nº 042.090.618-59, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Edgard");
2. **Guilherme Sallum Nahas**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.313-1 - SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5062736895 e inscrito no CPF sob o nº 317.608.588-54, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Guilherme");
3. **Alexandre Sallum Nahas**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.314-3 - SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5063601340 e inscrito no CPF sob o nº 331.811.238-03, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Alexandre");
4. **Isabella Teresa Sallum Nahas Aidar**, brasileira, casada sob o regime da separação total de bens, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 37.903.698-8 - SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 331.811.198-81, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Isabella"); e
5. **Itanguá Participações Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Conj. 114, sala 03, no Bairro do Itaim Bibi, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ sob o nº

36.436.304/0001-43, com seus atos constitutivos registrados e arquivados na JUCESP sob NIRE 35235894663, neste ato representada por seu administrador **Edgard Karnick Nahas**, acima qualificado ("Itanguá"),

únicos sócios da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, no Bairro Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25, com seus atos constitutivos registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE 35207318246, em sessão de 16/02/87 ("Sociedade"),

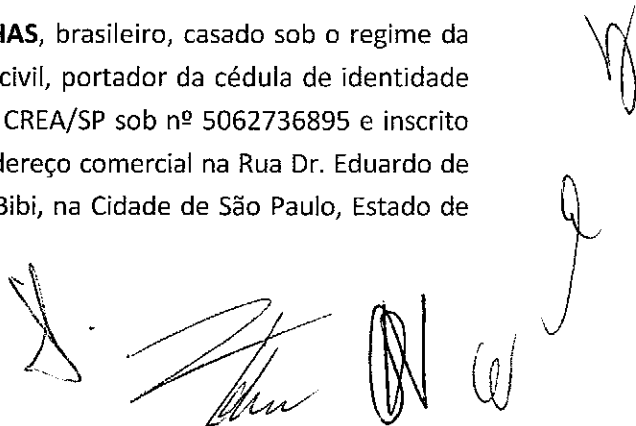
têm entre si justo e contratado alterar o Contrato Social da Sociedade, nos seguintes termos e condições:

1. Os sócios, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, resolvem:
 - (i) aprovar a transformação do tipo jurídico da Sociedade, de sociedade empresária limitada para sociedade por ações, não importando essa transformação em qualquer solução de continuidade, permanecendo em vigor todos os direitos e obrigações sociais, o mesmo patrimônio, a mesma escrituração comercial e fiscal, bem como seu objeto social;
 - (ii) alterar a denominação da Sociedade de "**DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**" para "**DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**" ("Companhia");
 - (iii) manter inalterado o montante do capital social da Sociedade, de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), dividido em 300.000.000 (trezentos milhões) de quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, que, em virtude da transformação, passará a ser representado por 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas na proporção de suas respectivas quotas, recebendo cada acionista 1 (uma) ação ordinária para cada quota anteriormente detida, conforme boletim de subscrição anexo à presente na forma do Anexo I.

- (iv) que a administração da Companhia será exercida por um Conselho de Administração, composto por, no mínimo 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição, e uma Diretoria, composta por, no mínimo, 3 (três), e, no máximo, 6 (seis) membros, sendo 2 (dois) Diretores Co-Presidentes, 1 (um) Diretor Financeiro e de Relações com Investidores e 1 (um) Diretor de Marketing, todos com mandato unificado de 2 (dois) anos, eleitos pelo Conselho de Administração, podendo ser reeleitos;
- (v) que a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal ficam obrigados a resolver toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles por meio de arbitragem, a qual deverá ser conduzida junto a Câmara de Arbitragem do Mercado instituído pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
- (vi) que a Companhia resultante da transformação sucede a Sociedade até então existente em todos os seus direitos e obrigações;
- (vii) eleger os membros do Conselho de Administração todos com mandato unificado de 2 (dois) anos, o qual encerrar-se-á na assembleia geral ordinária da Companhia que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021:

(a) o Sr. **EDGARD KARNICK NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 3.664.804 SSP/SP, inscrito CREA/SP sob nº 0601067014 e inscrito no CPF sob nº 042.090.618-59, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para o cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia, na forma do termo de posse anexo à presente (Anexo II);

(b) o Sr. **GUILHERME SALLUM NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.313-1 SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5062736895 e inscrito no CPF sob nº 317.608.588-54, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de



11.11.20

São Paulo, para o cargo de Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia, na forma do termo de posse anexo à presente (Anexo III);

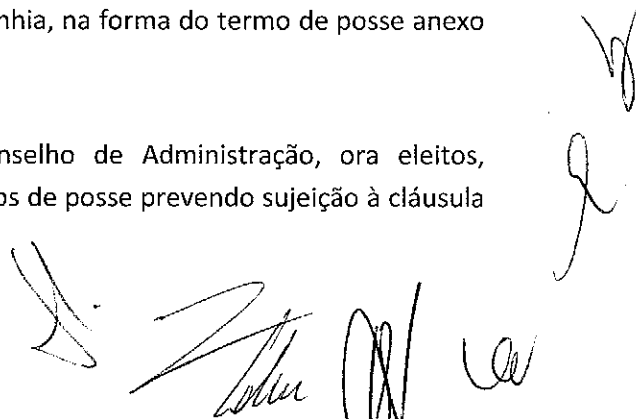
(c) a Sra. **SILVANA GUBEISSI SALLUM NAHAS**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 9.013.761-9 - SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 112.144.508-06, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para o cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, na forma do termo de posse anexo à presente (Anexo IV);

(d) o Sr. **ALEXANDRE SALLUM NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.314-3 SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5063601340 e inscrito no CPF sob nº 331.811.238-03, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para o cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, na forma do termo de posse anexo à presente (Anexo V);

(e) o Sr. **CARLOS PINTO DEL MAR**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.122.112, inscrito no CPF sob nº 499.915.408-06, com endereço comercial na Rua do Rócio, nº 199, conj. 32, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para o cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, na forma do termo de posse anexo à presente (Anexo VI); e

(f) a Sra. **VIVIAN KARNICK NAHAS**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.674.284-3 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 760.655.458-72, com endereço comercial na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, conjunto 112, sala 18, Itaim Bibi, CEP 04543-904, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para o cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, na forma do termo de posse anexo à presente (Anexo VII).

(viii) consignar que os membros do Conselho de Administração, ora eleitos, aceitaram o cargo, assinaram os termos de posse prevendo sujeição à cláusula



SECRETARIA
DE ECONOMIA
24 11 2009

compromissória prevista no Estatuto Social da Companhia, de acordo com o Regulamento do Novo Mercado, e declararam, sob as penas da Lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Companhia por lei especial, nem condenados ou sob os efeitos da condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade;

- (ix) aprovar a submissão, pela Companhia, do pedido de registro de companhia aberta na categoria "A" perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada;
- (x) aprovar a submissão à B3 **(a)** do pedido de listagem da Companhia; e **(b)** do pedido de admissão à negociação das ações da Companhia na B3 e adesão ao segmento especial de governança corporativa da B3 denominado Novo Mercado ("Novo Mercado"), bem como a celebração com a B3 do Contrato de Participação no Novo Mercado, ficando a Diretoria da Companhia autorizada a tomar todas as medidas necessárias junto à B3 com vistas à formalização da adesão ao Novo Mercado;
- (xi) aprovar a realização de oferta pública de distribuição de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Ações" e "Oferta"), no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sendo observado o disposto na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e as demais disposições legais aplicáveis, incluindo esforços de colocação no exterior, sob a coordenação de determinadas instituições financeiras intermediárias contratadas pela Companhia ("Coordenadores da Oferta").

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20%, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, com a finalidade exclusiva de atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Adicionalmente, nos termos do artigo



11/11/2023
11:30

24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% do total das Ações inicialmente ofertadas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação dos serviços de estabilização de preço das Ações no âmbito da Oferta ("Ações Suplementares"). Com exceção das Ações Suplementares, as Ações serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta, e não será permitida a distribuição parcial no contexto da Oferta.

Serão definidos oportunamente a quantidade de Ações a serem colocadas no contexto da Oferta e o preço de venda das Ações, conforme venha a ser acordado na data de precificação da Oferta, após a apuração do resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado junto a investidores institucionais no Brasil, em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações, e em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400 (Procedimento de *Bookbuilding*).

Nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, não será observado o direito de preferência dos acionistas da Companhia no aumento de capital decorrente da Oferta.

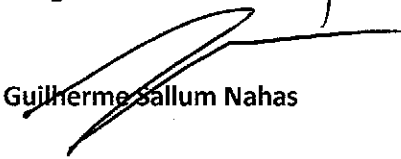
- (xii) aprovar a criação de capital autorizado até o limite de 450.000.000 (quatrocentas e cinquenta milhões) de ações ordinárias, na forma do artigo 168, da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) aprovar a remuneração global dos membros da administração no valor de até R\$3.750.000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais); e
- (xiv) autorizar o Conselho de Administração e a Diretoria da Companhia, conforme o caso, a praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetiva formalização da transformação acima deliberada e à Oferta acima especificada, incluindo:
 - (a) deliberar sobre o aumento de capital social, dentro do capital autorizado;

- (b) fixar o preço de emissão das ações;
- (c) celebrar os contratos relacionados à oferta de ações; e
- (d) definir a destinação dos recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da oferta primária de ações.

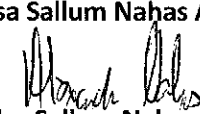
2. Em razão das deliberações acima e, ainda, da necessidade de adaptação do Contrato Social, em decorrência da transformação do tipo societário da Sociedade, o Contrato Social, alterado, reformulado e consolidado na forma do Estatuto Social abaixo, passa a vigorar com a redação constante no Anexo VIII. Caso não haja liquidação da Oferta, o Estatuto Social deverá ser reformado, de forma que este documento não mais contenha disposições legais aplicáveis às companhias abertas e as exigências do Regulamento do Novo Mercado.

São Paulo, 26 de agosto de 2020.

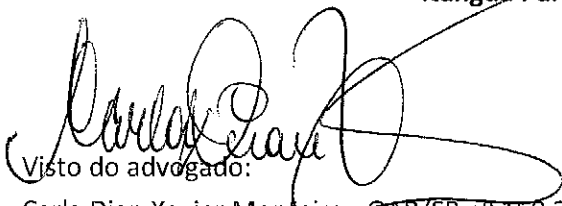

Edgard Karnick Nahas


Guilherme Sallum Nahas

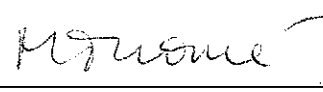

Isabella Teresa Sallum Nahas Aidar

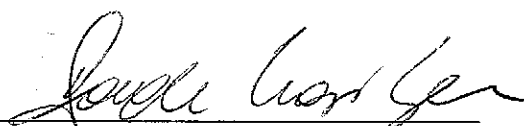

Alexandre Sallum Nahas


Itanguá Participações Ltda.

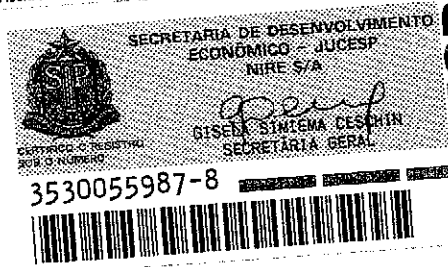

Visto do advogado:
Carla Dian Xavier Monteiro - OAB/SP nº 150.339

Testemunhas

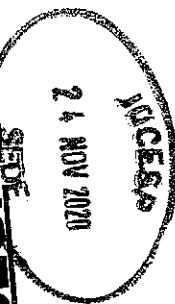
1. 
Nome: Melanie Thomé
CPF: 171.041.778-17
RG: 21.416.566

2. 
Nome: Douglas Nagi Zahr
CPF: 297.604.228-40
RG 34.383.000-0

400000
001142



JUCESP JUCESP
SIDE

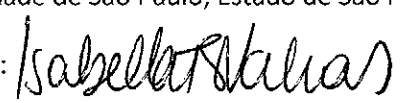
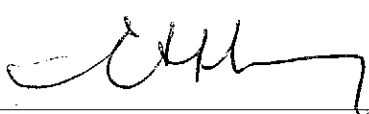


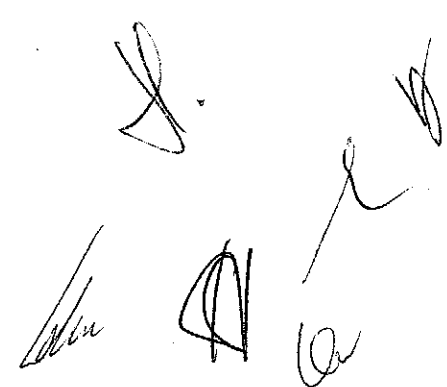
[illegible]

CNPJ Nº 57.132.417/0001-25

NIRE (em fase de alteração em razão da transformação)

Handwritten signatures and initials: *L. Allen*, *W. Allen*, *W. Allen*, *W. Allen*

- SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5063601340 e inscrito no CPF sob o nº 331.811.238-03, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Assinatura: 		
Isabella Teresa Sallum Nahas Aidar, brasileira, casada sob o regime da separação total de bens, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 37.903.698-8 - SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 331.811.198-81, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Assinatura: 	15.000.000	15.000.000
Itanguá Participações Ltda., anteriormente denominada Diálogo 80 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Conj. 114, sala 03, no Bairro do Itaim Bibi, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 36.436.304/0001-43, com seus atos constitutivos registrados e arquivados na JUCESP sob NIRE 35235894663, neste ato representada por seu administrador Edgard Karnick Nahas, acima qualificado. Assinatura: 	238.500.000	238.500.000



ANEXO II

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

CNPJ Nº 57.132.417/0001-25

NIRE (em fase de alteração em razão da transformação)

TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento, toma posse, como Presidente do Conselho de Administração da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, no Bairro Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25, o Sr. **EDGARD KARNICK NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 3.664.804 SSP/SP, inscrito CREA/SP sob nº 0601067014 e inscrito no CPF sob nº 042.090.618-59, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, eleito nesta data, conforme Instrumento Particular de Transformação do Tipo Jurídico da Sociedade para Sociedade por Ações, com mandato até a assembleia geral ordinária que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

O Presidente do Conselho de Administração ora eleito declara não estar impedido por lei especial, ou condenado por pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, enquanto perdurarem os efeitos da condenação e declara, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, estar sujeito à cláusula compromissória prevista neste regulamento e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 26 de agosto de 2020.


EDGARD KARNICK NAHAS

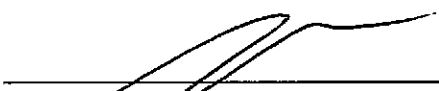
ANEXO III
DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.
CNPJ Nº 57.132.417/0001-25
NIRE (em fase de alteração em razão da transformação)

TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento, toma posse, como Vice-Presidente do Conselho de Administração da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, no Bairro Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25, o (a) Sr. **GUILHERME SALLUM NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.313-1 SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5062736895 e inscrito no CPF sob nº 317.608.588-54, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, eleito nesta data, conforme Instrumento Particular de Transformação do Tipo Jurídico da Sociedade para Sociedade por Ações, com mandato até a assembleia geral ordinária que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

O membro do Conselho de Administração ora eleito declara não estar impedido por lei especial, ou condenado por pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, enquanto perdurarem os efeitos da condenação e declara, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, estar sujeito à cláusula compromissória prevista neste regulamento e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 26 de agosto de 2020.



GUILHERME SALLUM NAHAS






ANEXO IV

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

CNPJ Nº 57.132.417/0001-25

NIRE (em fase de alteração em razão da transformação)

TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento, toma posse, como membro do Conselho de Administração da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, no Bairro Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25, a Sra. **SILVANA GUBEISSI SALLUM NAHAS**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 9.013.761-9 - SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 112.144.508-06, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, eleita nesta data, conforme Instrumento Particular de Transformação do Tipo Jurídico da Sociedade para Sociedade por Ações, com mandato até a assembleia geral ordinária que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

O membro do Conselho de Administração ora eleito declara não estar impedido por lei especial, ou condenado por pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, enquanto perdurarem os efeitos da condenação e declara, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, estar sujeita à cláusula compromissória prevista neste regulamento e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 26 de agosto de 2020.


SILVANA GUBEISSI SALLUM NAHAS

DIÁLOGO
24 11 20

ANEXO V

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

CNPJ Nº 57.132.417/0001-25

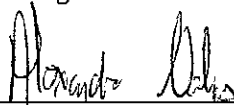
NIRE (em fase de alteração em razão da transformação)

TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento, toma posse, como membro do Conselho de Administração da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, no Bairro Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25, o Sr. **ALEXANDRE SALLUM NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.314-3 SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5063601340 e inscrito no CPF sob nº 331.811.238-03, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, eleito nesta data, conforme Instrumento Particular de Transformação do Tipo Jurídico da Sociedade para Sociedade por Ações, com mandato até a assembleia geral ordinária que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

O membro do Conselho de Administração ora eleito declara não estar impedido por lei especial, ou condenado por pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, enquanto perdurarem os efeitos da condenação e declara, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, estar sujeito à cláusula compromissória prevista neste regulamento e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 26 de agosto de 2020.



ALEXANDRE SALLUM NAHAS

DIÁLOGO
24 11 20

ANEXO VI

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

CNPJ Nº 57.132.417/0001-25

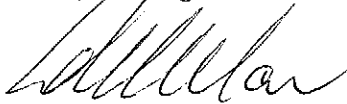
NIRE (em fase de alteração em razão da transformação)

TERMO DE POSSE

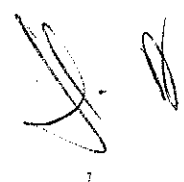
Pelo presente instrumento, toma posse, como membro do Conselho de Administração da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, no Bairro Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25, o Sr. **CARLOS PINTO DEL MAR**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.122.112, inscrito no CPF sob nº 499.915.408-06, com endereço comercial na Rua do Rócio, nº 199, conj. 32, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, eleito nesta data, conforme Instrumento Particular de Transformação do Tipo Jurídico da Sociedade para Sociedade por Ações, com mandato até a assembleia geral ordinária que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

O membro do Conselho de Administração ora eleito declara não estar impedido por lei especial, ou condenado por pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, enquanto perdurarem os efeitos da condenação e declara, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, estar sujeito à cláusula compromissória prevista neste regulamento e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 26 de agosto de 2020.



CARLOS PINTO DEL MAR



ANEXO VII
DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.
CNPJ Nº 57.132.417/0001-25

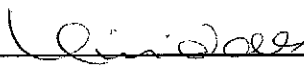
NIRE (em fase de alteração em razão da transformação)

TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento, toma posse, como membro do Conselho de Administração da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, no Bairro Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25, a Sra. **VIVIAN KARNICK NAHAS**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.674.284-3 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 760.655.458-72, com endereço comercial na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, conjunto 112, sala 18, Itaim Bibi, CEP 04543-904, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, eleita nesta data, conforme Instrumento Particular de Transformação do Tipo Jurídico da Sociedade para Sociedade por Ações, com mandato até a assembleia geral ordinária que aprovar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

O membro do Conselho de Administração ora eleito declara não estar impedido por lei especial, ou condenado por pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, enquanto perdurarem os efeitos da condenação e declara, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, estar sujeita à cláusula compromissória prevista neste regulamento e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 26 de agosto de 2020.



VIVIAN KARNICK NAHAS





DIÁLOGO
24 11 20

ANEXO VIII

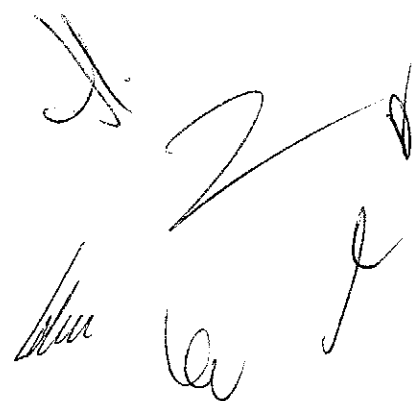
DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

CNPJ Nº 57.132.417/0001-25

NIRE (em fase de alteração em razão da transformação)

ESTATUTO SOCIAL

(documento tem início na página seguinte)

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are four distinct marks: a large stylized 'H' or 'A' at the top left, a large 'Z' or '2' at the top right, a signature 'Mun' at the bottom left, and a signature 'la' at the bottom right.

ESTATUTO SOCIAL

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

CNPJ/ME nº 57.132.417/0001-25

NIRE 35207318246

Capítulo I – Denominação, Sede, Foro, Objeto Social e Prazo de Duração

Artigo 1º. A Companhia denomina-se **Diálogo Engenharia e Construção S.A.** e será regida pelo presente Estatuto Social, pelo Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3", respectivamente) e pela legislação aplicável às sociedades anônimas.

Parágrafo Primeiro - Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado ("Novo Mercado"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Segundo – Em caso de conflito entre as regras deste Estatuto Social e as regras do Regulamento do Novo Mercado, prevalecerão as disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 2º. A Companhia tem sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-904, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e foro jurídico na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Parágrafo Único - A Companhia, por deliberação da Diretoria, poderá fixar e alterar o endereço da sede, bem como criar e extinguir filiais em qualquer parte do território nacional.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social: **(a)** construção civil por conta própria ou de terceiros sob o regime de contratação; **(b)** reforma, demolição e reparos de prédios residenciais, comerciais, industriais e mistos; **(c)** compra, venda, permuta ou locação de imóveis próprios; **(d)** incorporação, empreendimentos imobiliários e negócios em geral, relativos aos objetivos societários; **(e)** realização de obras públicas; **(f)** loteamento por conta própria e de terceiros, bem como a dotação de infraestrutura necessária a ser implantada nos terrenos, exceto a corretagem de imóveis; **(g)** participação em negócios de terceiros, bem como em outras sociedades, como quotista ou acionista; e **(h)** locação de imóveis próprios.

Artigo 4º. A Companhia tem prazo indeterminado de duração.

Capítulo II - Capital Social

Artigo 5º. O capital social da Companhia é de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, e dividido em 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro - Cada ação dará direito a um voto nas deliberações sociais.

Parágrafo Segundo - É vedado à Companhia a emissão de ações preferenciais e partes beneficiárias.

Parágrafo Terceiro - Todas as ações da Companhia são escriturais, mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares, junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. O custo do serviço de transferência da propriedade das ações escriturais poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme

venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, sendo respeitados os limites impostos pela legislação vigente.

Artigo 6º. O capital social da Companhia poderá ser aumentado, na forma do artigo 168 da Lei nº 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações"), independentemente de deliberação da Assembleia Geral e de reforma estatutária, até o limite de 450.000.000 (quatrocentas e cinquenta milhões) de ações ordinárias.

Parágrafo Primeiro – O aumento do capital social, nos limites do capital autorizado, será realizado por meio da emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para o aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo Segundo – A Companhia poderá emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado, com exclusão do direito de preferência dos antigos acionistas, ou com redução do prazo para seu exercício de que trata o artigo 171, parágrafo 4º, da Lei das Sociedades por Ações, quando a colocação for feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou através de permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Terceiro - O limite do capital autorizado deverá ser automaticamente ajustado em caso de grupamento ou desdobramentos de ações.

Artigo 7º. A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, observadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e demais normas aplicáveis, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis

Capítulo III - Das Assembleias Gerais

Artigo 8º. A Assembleia Geral é o órgão deliberativo da Companhia, que reunir-se-á, ordinariamente, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, para deliberar sobre as matérias constantes do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações, e extraordinariamente, sempre que o interesse da Companhia assim o exigir.

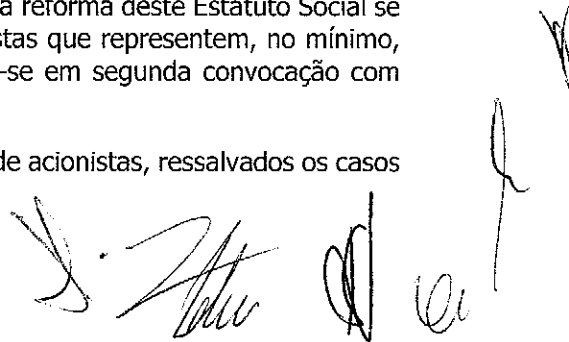
Parágrafo Primeiro – As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Conselho de Administração, ou, nos casos previstos em lei, pelo Conselho Fiscal ou por acionistas, em qualquer caso, conforme procedimentos descritos na legislação aplicável.

Parágrafo Segundo - Ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações, as reuniões das Assembleias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência para primeira convocação e, no mínimo, 8 (oito) dias corridos de antecedência para segunda convocação.

Parágrafo Terceiro – As Assembleias Gerais instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) das ações emitidas com direito a voto, e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas presentes, nos termos do artigo 125 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Quarto – A Assembleia Geral que tiver por objeto a reforma deste Estatuto Social se instalará, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 do capital social com direito a voto, mas poderá instalar-se em segunda convocação com qualquer número de presentes.

Parágrafo Quinto – As deliberações das Assembleias Gerais de acionistas, ressalvados os casos



previstos em disposição cogente de lei, serão todas tomadas pela maioria absoluta dos acionistas titulares de ações presentes nas Assembleias, não se computando os votos em branco. Todo acionista poderá participar e votar à distância em Assembleia Geral, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e regulamentação da CVM.

Parágrafo Sexto – A Assembleia Geral somente poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, sendo vedada a aprovação de matérias sob a rubrica genérica.

Artigo 9º. As Assembleias Gerais serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, por pessoa indicada pelos acionistas, por maioria de votos. O presidente da Assembleia Geral nomeará um dos indivíduos presentes para atuar na qualidade de secretário.

Artigo 10. Compete exclusivamente à Assembleia Geral, além das demais atribuições previstas em lei ou neste Estatuto Social:

- I. alterar e/ou reformar o Estatuto Social, inclusive procedendo ao aumento e/ou redução de capital social, observadas as disposições do Artigo 6º do presente Estatuto Social;
- II. atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- III. eleger e/ou destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando houver, bem como definir o número de cargos do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal da Companhia;
- IV. tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- V. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício;
- VI. deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, transformação ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Companhia, sobre a eleição e destituição de liquidantes, bem como sobre o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação, e o julgamento de suas contas e partilha do acervo social em caso de liquidação;
- VII. fixar o limite global anual da remuneração dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e, se instalado, do Conselho Fiscal; observado que, caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição individual da remuneração do próprio Conselho de Administração, da Diretoria e, se instalado, do Conselho Fiscal;
- VIII. autorizar a emissão de debêntures conversíveis em ações e outros títulos conversíveis em ações, observado o disposto no Artigo 6º deste Estatuto Social;
- IX. deliberar sobre a avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social;
- X. autorizar os administradores a confessar falência e pedir recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia;
- XI. aprovar planos de opções de ações (*stock option*) ou instrumentos similares que envolvam a emissão de ações de emissão da Companhia ou das subsidiárias ou a entrega de ações em tesouraria, em favor de qualquer administrador ou empregado da Companhia ou das subsidiárias;
- XII. dispensar a realização de oferta pública de aquisição de ações ("OPA") para saída do Novo Mercado.

Capítulo IV - Da Administração da Companhia

Artigo 11. A administração da Companhia competirá ao Conselho de Administração e à Diretoria, respeitadas as competências e atribuições legais e estatutárias de cada um desses órgãos.

Parágrafo Primeiro - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, exceto na hipótese de vacância, observados os termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Segundo - A posse dos administradores e dos membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 35 abaixo.

Seção I - Do Conselho de Administração

Artigo 12. O Conselho de Administração é composto, por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, poderão 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 também considerados como independentes os conselheiros eleitos mediante faculdade prevista pelo Artigo 141, parágrafos 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações, na hipótese de haver acionista controlador.

Parágrafo Segundo - 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 Terceiro - A Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho de Administração indicará o Presidente do Conselho.

Parágrafo Quarto - O Presidente do Conselho de Administração, em suas ausências e ou impedimentos temporários nas reuniões do Conselho de Administração, será substituído, nas funções atribuídas a tal posição de Presidente por este Estatuto Social ou pelo regimento interno daquele órgão, por outro Conselheiro por ele indicado por escrito.

Parágrafo Quinto - No caso de destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado, invalidez ou ausência injustificada por mais de 30 (trinta) dias consecutivos ou qualquer outro evento que leve à vacância definitiva do cargo do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes, observado o disposto no Parágrafo Primeiro acima, e completará o mandato do conselheiro substituído. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

Parágrafo Sexto - Além do disposto neste Estatuto Social, o funcionamento do Conselho de Administração também deverá observar o disposto em seu Regimento Interno.

Artigo 13. Conselho de Administração realizará reuniões ordinárias, 4 (quatro) vezes por ano, ao final de cada trimestre, e extraordinárias sempre que os interesses sociais o exigirem, mediante convocação de seu Presidente ou, um conselheiro por ele nomeado como procurador, inclusive nos casos de ausência e/ou impedimento deste, observado o prazo mínimo de antecedência de 3 (três) dias, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados, ressalvados os casos de urgência, nos quais as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que

permita a comprovação de recebimento.

Parágrafo Primeiro - Das reuniões será lavrada ata em livro próprio, a qual será publicada nas hipóteses previstas em lei e na regulamentação aplicável.

Parágrafo Segundo - Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Artigo 14. As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros e, em segunda convocação, por qualquer número.

Parágrafo Primeiro – Os conselheiros poderão participar e votar (inclusive antecipadamente) à distância, por meio de telefone, videoconferência, e-mail ou qualquer outro meio eletrônico, nos termos do Regimento Interno do Conselho de Administração. O conselheiro que assim participar será considerado presente em referida reunião. Qualquer conselheiro poderá indicar outro conselheiro para representá-lo em uma reunião, via procuração.

Parágrafo Segundo – Uma vez instaladas, as reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração, ou, em sua ausência, por outro conselheiro indicado por escrito pelo Presidente do Conselho de Administração. O presidente da reunião convidará um dos presentes para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Terceiro - As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria absoluta dos seus membros e, caso em determinado momento o órgão se encontre composto por 6 (seis) membros, o Presidente do Conselho de Administração terá voto de qualidade em caso de empate.

Artigo 15. Os Conselheiros deverão abster-se de intervir e votar nas deliberações relacionadas a assuntos sobre os quais tenham ou representem interesse conflitante com a Companhia, devendo respeitar as regras relativas a conflito de interesse estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 16. O Conselho de Administração, além dos poderes previstos em lei, terá as seguintes atribuições:

- (a) fixar a orientação geral dos negócios, inclusive aprovando plano de negócios, política de investimentos, avaliação da governança e da remuneração da Companhia e das sociedades controladas, coligadas ou investidas, em que detenha o controle;
- (b) eleger e destituir os diretores da Companhia;
- (c) indicar para a Diretoria os administradores a serem eleitos nas sociedades controladas, coligadas ou investidas, bem como deliberar sobre a sua destituição;
- (d) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e de suas controladas e coligadas, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e sobre quaisquer outros atos, seja de controladas, coligadas ou investidas;
- (e) estabelecer a remuneração individual dos administradores, observado o disposto no Artigo 11 do presente Estatuto Social;
- (f) deliberar sobre qualquer aumento do capital social da Companhia ou emissão de ações ou de títulos conversíveis ou permutáveis por ações, dentro do capital autorizado, conforme Artigo 6º deste Estatuto Social;
- (g) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, *commercial papers*, notas promissórias, *bonds*, *notes* e de quaisquer outros títulos de uso comum no mercado, para distribuição pública ou privada;

- (h) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou nas hipóteses exigidas pela Lei das Sociedades por Ações;
- (i) manifestar-se sobre o relatório da administração, as contas da diretoria da Companhia e as demonstrações financeiras da Companhia, bem como deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;
- (j) apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia;
- (k) submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício;
- (l) aprovar, *ad referendum* da Assembleia Geral, o pagamento de dividendos intermediários ou intercalares, conforme Artigo 30, Parágrafo Terceiro, abaixo;
- (m) escolher e destituir os auditores independentes, bem como determinar à Diretoria a escolha dos auditores das sociedades controladas, coligadas e investidas, observando-se, nessa escolha, o disposto na regulamentação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;
- (n) autorizar previamente a celebração de acordos de sócios ou acionistas envolvendo a Companhia ou suas sociedades controladas;
- (o) convocar a qualquer tempo os Diretores, individualmente ou em conjunto, para prestar esclarecimentos e informações, apresentar documentos ou relatórios, inclusive nas empresas controladas, coligadas ou investidas;
- (p) aprovar a outorga de opções para aquisição de ações da Companhia (*stock option*) ou a entrega de ações da Companhia a qualquer administrador, colaborador ou empregado da Companhia ou de suas controladas, conforme os termos e condições previstos nos respectivos planos e programas, podendo delegar a administração de tais planos e programas a um de seus comitês de assessoramento;
- (q) aprovar operação ou conjunto de operações no período de 12 (doze) meses celebradas com partes relacionadas da Companhia de valores superiores a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), devidamente atualizado pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M;
- (r) avaliar o desempenho do Diretor Presidente e apreciar as avaliações de desempenho dos demais membros da Diretoria, bem como estruturar um plano de sucessão com relação ao Diretor Presidente e avaliar e supervisionar os planos de sucessão de membros da Diretoria;
- (s) aprovar a venda, hipoteca ou compromissos relativos a bens móveis, imóveis, inclusive ações/quotas das companhias controladas ou coligadas, bem como a cessão ou promessa de cessão de direitos à aquisição dos mesmos, quando os seus valores superem R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), devidamente atualizado pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, por ato, estipulando prazos e demais condições;
- (t) contrair empréstimos e assumir obrigações em nome da Companhia e de suas coligadas, controladas e subsidiárias em valor superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), devidamente atualizado pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, por ato;
- (u) manifestar-se a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias contados da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto dos 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; (iii)

as alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição de ações disponíveis no mercado;
(iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis;

- (v) aprovação de oferta pública a ser lançada pela própria Companhia para saída do Novo Mercado ou de qualquer outro mercado no qual as ações da Companhia forem negociadas;
- (w) aprovar as políticas, regimentos e códigos obrigatórios nos termos das normas editadas pela CVM, do Regulamento do Novo Mercado e da legislação aplicável à Companhia;
- (x) aprovar o orçamento do comitê de auditoria da Companhia, da área de auditoria interna e de eventuais outros comitês que sejam constituídos, nos termos do Parágrafo Segundo abaixo; e
- (y) aprovar as atribuições da área de auditoria interna.

Parágrafo Primeiro - O Conselho de Administração poderá alterar os limites e abrangência estabelecidos para práticas de atos dos diretores em casos específicos ou por tempo que julgar conveniente.

Parágrafo Segundo - O Conselho de Administração poderá estabelecer a formação de comitês técnicos e consultivos, com objetivos e funções definidos. Caberá ao Conselho de Administração estabelecer normas aplicáveis aos comitês, incluindo regras sobre composição, prazo, remuneração e funcionamento.

Seção II – Da Diretoria

Artigo 17. A Diretoria, eleita pelo Conselho de Administração, será constituída de, no mínimo, 3 (três) membros, e, no máximo 6 (seis) membros, sendo 2 (dois) Diretores Co-Presidentes, 1 (um) Diretor Financeiro e de Relações com Investidores e 1 (um) Diretor de Marketing e os demais Diretores sem Designação Específica. Todos os diretores serão residentes no país e terão mandato fixado em 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Primeiro - Os diretores, salvo caso de destituição, ou deliberação em contrário do Conselho de Administração, permanecerão em seu cargo até a nomeação dos substitutos.

Parágrafo Segundo - Qualquer diretor poderá ser destituído a qualquer tempo pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Terceiro - Um diretor poderá acumular mais de uma função, desde que observado o número mínimo de diretores previsto na Lei de Sociedades por Ações.

Parágrafo Quarto - Os Diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Parágrafo Quinto - Em caso de ausência ou impedimento temporário de um dos Diretores Co-Presidentes, e caso este não tenha indicado um substituto, o Diretor Co-Presidente será substituído pelo outro Diretor Co-Presidente.

Parágrafo Sexto - No caso de vacância no cargo dos Diretores, será convocada reunião do Conselho de Administração para preenchimento do cargo em caráter definitivo até o término do mandato do respectivo cargo antes vacante, sendo admitida a reeleição. Até a realização da referida reunião do Conselho de Administração, o substituto provisório será escolhido pelos Diretores Co-Presidentes, dentre um dos Diretores, o qual acumulará mais de uma função.

Parágrafo Sétimo - Caberá à Assembleia Geral que eleger os membros da Diretoria a indicação do Co-Presidente que presidirá as reuniões de Diretoria pelo prazo de mandato.

Artigo 18. A Diretoria reunir-se-á, na sede social da Companhia, sempre que assim exigirem

os negócios sociais, sendo convocada por qualquer dos Diretores Co-Presidentes, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por quaisquer dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. As reuniões serão instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria de seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número de Diretores.

Parágrafo Primeiro - Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Diretores.

Parágrafo Segundo - As reuniões da Diretoria serão presididas pelo Diretor Co-Presidente indicado na forma do Parágrafo Sétimo do Artigo 17, o qual deverá designar o secretário de cada reunião.

Parágrafo Terceiro - Os Diretores poderão participar e votar (inclusive antecipadamente) à distância, por meio de telefone, videoconferência, e-mail ou qualquer outro meio eletrônico, aplicando-se, mutatis mutandis e conforme aplicáveis, as disposições do Regimento Interno do Conselho de Administração. O Diretor que assim participar será considerado presente em referida reunião. Qualquer Diretor poderá indicar outro Diretor para representá-lo em uma reunião, via procuração.

Parágrafo Quarto - As deliberações da Diretoria serão tomadas por maioria absoluta dos seus membros.

Artigo 19. A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes, bem como os planos de negócios, orçamentos operacionais e orçamento de capital aprovados pelos acionistas, competindo-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

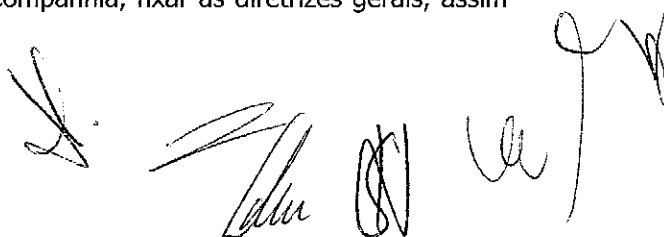
- (a) representar a Companhia em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, podendo receber citações;
- (b) assinar contratos e documentos que constituam obrigações, ativas e passivas para a Companhia, observados os requisitos deste Estatuto Social;
- (c) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração o relatório da Administração, as demonstrações financeiras e as contas da Diretoria;
- (d) aprovar operação ou conjunto de operações no período de 12 (doze) meses celebradas com partes relacionadas da Companhia no valor de até R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) devidamente atualizado pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M;
- (e) abrir e encerrar filiais, agências ou sucursais, e fixar ou alterar os endereços dessas e da sede da Companhia.

Parágrafo Primeiro - Os Diretores não poderão praticar atos fora dos limites estabelecidos neste Estatuto Social e em lei. Os Diretores devem abster-se de tomar medidas que contrariem as deliberações, instruções e normas fixadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Segundo - As procurações a serem outorgadas pela Companhia serão sempre assinadas por 2 (dois) Diretores da Companhia, em conjunto, e, excetuando-se as outorgadas para fins de processos judiciais ou administrativos, terão sempre prazo determinado de vigência de, no máximo, 1 (um) ano.

Artigo 20. Compete aos Diretores Co-Presidentes, além das demais atribuições previstas neste Estatuto:

- (a) coordenar a direção geral dos negócios da Companhia, fixar as diretrizes gerais, assim como supervisionar as operações da Companhia;



- (b) zelar pelo cumprimento de todos os membros da Diretoria das diretrizes estabelecidas pela Assembleia Geral e Conselho de Administração;
- (c) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- (d) coordenar as atividades dos demais Diretores, observadas as atribuições específicas previstas neste Estatuto Social; e
- (e) definir a repartição das competências aos demais Diretores em relação às áreas não especificamente mencionadas neste Estatuto Social "ad referendum" do Conselho de Administração.

Artigo 21. Compete ao Diretor Financeiro e de Relações com Investidores:

- (a) planejar, coordenar, organizar, dirigir e supervisionar as atividades relativas às áreas financeira, contábil, fiscal e de planejamento e controle da Companhia;
- (b) coordenar o controle e movimentação financeira da Companhia, zelando pela saúde econômica e financeira;
- (c) gerenciar o orçamento, controlar despesas, implantar controles e reportar o desempenho financeiro da Companhia;
- (d) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar o trabalho de relações com investidores, bem como representar a Companhia perante acionistas, investidores, analistas de mercado, a CVM, a B3, o Banco Central do Brasil e os demais órgãos de controle e demais instituições relacionadas às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, no Brasil e no exterior;
- (e) prestar informações ao público investidor, à CVM e B3, às demais Bolsas de Valores em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados, a agências de rating quando aplicável e aos demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais, conforme legislação aplicável, no Brasil e no exterior; e
- (f) manter atualizados os registros da Companhia perante a CVM e a B3.

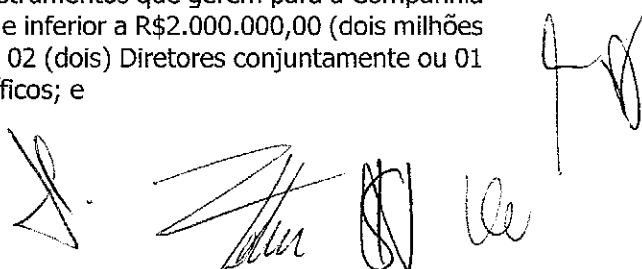
Artigo 22. Compete ao Diretor de Marketing:

- (a) planejar, coordenar, organizar, dirigir, administrar e supervisionar as atividades relativas às áreas comercial, marketing e de recursos humanos da Companhia;
- (b) gerenciar o orçamento, controlar e aprovar as despesas das campanhas publicitárias e comerciais da Companhia;
- (c) gerenciar, coordenar, organizar e dirigir as campanhas institucionais e por produto da Companhia;

Capítulo V – Da Representação da Companhia

Artigo 23. A Companhia somente se vinculará mediante a assinatura de: (a) 2 (dois) Diretores em conjunto; ou, (b) 1 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) Procurador nomeado com poderes específicos; ou, (c) 2 (dois) procuradores nomeados com poderes específicos; desde que observados os limites ora estabelecidos:

- (i) nos atos, acordos, contratos, documentos ou instrumentos que gerem para a Companhia obrigações acima de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) serão obrigatórias as assinaturas de um dos Diretores Co-Presidentes, em conjunto com 01 (um) Diretor;
- (ii) nos atos, acordos, contratos, documentos ou instrumentos que gerem para a Companhia obrigações acima de R\$200.000,00 (duzentos mil reais) e inferior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) serão obrigatórias as assinaturas de quaisquer 02 (dois) Diretores conjuntamente ou 01 (um) Diretor e 01 (um) procurador com poderes específicos; e



(iii) os atos, acordos, contratos, documentos ou instrumentos que gerem para a Companhia obrigações inferiores a R\$200.000,00 (duzentos mil reais) poderão ser firmados por 02 (dois) procuradores com poderes específicos.

Artigo 24. Os atos destinados à implementação de pagamento de obrigações firmadas nos termos deste Artigo, a exemplo de assinaturas de cheques, emissão de ordens de pagamentos ou análogos, poderão ser feitos por procuradores munidos de poderes de atuação na área financeira, sempre em conjunto de dois, independentemente dos valores envolvidos.

Artigo 25. A Companhia poderá ser representada por um único diretor ou procurador na prática dos seguintes atos: (a) assinatura de correspondências e demais expedientes que não crie obrigações para a Companhia; (b) representação da Companhia em processos judiciais, administrativos e arbitrais, ou para a prestação de depoimento pessoal, preposto ou testemunha; (c) representação da Companhia perante os Sindicatos, Associações de Classe e Justiça do Trabalho, para a admissão ou demissão de empregados e para acordos trabalhistas; (d) representação da Companhia em assembleias gerais e reuniões de sócios de sociedades da qual participe como sócia ou acionista; (e) representação da Companhia em atividades relacionadas com o despacho aduaneiro; (f) prática de atos de simples rotina administrativa, inclusive perante órgãos, repartições e entidades públicas, federais, estaduais ou municipais, Receita Federal do Brasil em todas as regiões fiscais, Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FGTS, Juntas Comerciais Estaduais, Serviço Notarial de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas, e outras da mesma natureza.

Capítulo VI- Do Conselho Fiscal

Artigo 26. A Companhia poderá ter um Conselho Fiscal, de caráter não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado nos exercícios sociais em que assim solicitarem os acionistas, conforme previsto em lei.

Parágrafo Primeiro - O Conselho Fiscal será composto de 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, residentes no país, sendo admitida à reeleição, em caso de reinstalação. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo Segundo – Os membros do Conselho Fiscal serão eleitos pela Assembleia Geral que aprovar a instalação do órgão e seus mandatos terminarão sempre na Assembleia Geral Ordinária subsequente à sua eleição.

Capítulo VI – Alienação de Controle e Saída do Novo Mercado

Artigo 27. 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 de controle se obrigue a realizar oferta pública de 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 o tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Artigo 28. Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de oferta pública de aquisição de ações que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta e os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas titulares de mais de 1/3 das ações em circulação deverão aceitar a oferta pública de aquisição de ações ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

Parágrafo Único - A saída voluntária do Novo Mercado pode ocorrer independentemente da realização de oferta pública mencionada neste Artigo, na hipótese de dispensa aprovada em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Capítulo VII - Exercício Social e Destinação dos Lucros

Artigo 29. O exercício social da Companhia começa em 1º de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

Parágrafo Primeiro - As demonstrações financeiras da Companhia deverão ser auditadas por auditores independentes registrados na CVM, de acordo com as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Segundo - Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto e na Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Terceiro - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo Quinto - A Companhia e os Administradores deverão, pelo menos uma vez ao ano, realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à situação econômico-financeira, projetos e perspectivas da Companhia.

Artigo 30. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e a contribuição social.

Parágrafo Primeiro - Após as deduções mencionadas neste Artigo, a Assembleia Geral poderá atribuir aos administradores uma participação nos lucros, não superior a 10% (dez por cento) do remanescente do resultado do exercício, limitada à remuneração anual global dos administradores, dentro dos limites estabelecidos no artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto Social.

Parágrafo Segundo - O lucro líquido do exercício, apurado após as deduções mencionadas neste Artigo, terá a seguinte destinação:

- (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia. 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 3º deste artigo;
- (iv) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 3º 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) a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Novos

Negócios", 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 não poderá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do capital social subscrito da Companhia;

- (vi) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (vii) o saldo remanescente será distribuído na forma de dividendos, conforme previsão legal.

Parágrafo Terceiro - 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, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.

Parágrafo Quarto - O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei.

Artigo 31. Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, ad referendum da Assembleia Geral, a Companhia poderá 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 Social

Parágrafo Primeiro - Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas 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 Segundo - O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

Artigo 32. A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

Artigo 33. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 03 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

Capítulo VIII – Cláusula Arbitral

Artigo 34. 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 IX - Disposições Finais

Artigo 35. A Companhia dissolver-se-á e entrará em liquidação nos casos previstos em lei,

cabendo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante, ou liquidantes, e o Conselho Fiscal, caso seu funcionamento seja solicitado por acionistas que perfaçam o quórum estabelecido em lei ou na regulamentação expedida pela CVM, obedecidas as formalidades legais, fixando-lhes os poderes e a remuneração.

Artigo 36. A Companhia poderá indenizar e/ou manter indenies seus administradores, conselheiros fiscais e demais funcionários que exerçam cargo ou função de gestão na Companhia e suas controladas (em conjunto ou isoladamente "Beneficiários"), custeando ou reembolsando diretamente os Beneficiários por quaisquer despesas, danos ou prejuízos eventualmente incorridos a qualquer tempo e que estejam diretamente ou indiretamente relacionados ao exercício de suas funções na Companhia, incluindo mas não limitados a honorários advocatícios, pareceres jurídicos, custas processuais e multas e indenizações nas esferas administrativa, civil ou penal, nos termos e condições de contratos de indenização a serem celebrados entre a Companhia e cada um dos Beneficiários, mediante aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia.

Artigo 37. A Companhia deverá observar os acordos de acionistas arquivados em sua sede, quando houver, devendo a Diretoria abster-se de lançar transferências de ações e o Presidente da Assembleia Geral abster-se de computar votos contrários aos seus termos, nos termos do artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada.

Artigo 38. Os casos omissos relativos à interpretação deste Estatuto Social serão regulados pela Lei das Sociedades por Ações e pelo Regulamento do Novo Mercado.


Visto do advogado.
Carla Dian Xavier Monteiro - OAB/SP nº 150.339

















DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

CNPJ Nº 57.132.417/0001-25

NIRE (EM FASE DE ALTERAÇÃO EM RAZÃO DA TRANSFORMAÇÃO)

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

REALIZADA EM 26 DE AGOSTO DE 2020

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 26 de Agosto de 2020, às 11:00h, na sede da Companhia, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, no Bairro Itaim Bibi, CEP 04543-904.
2. **PRESENÇA:** A totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.
3. **MESA:** Foram indicados para conduzir a reunião: o Sr. Guilherme Sallum Nahas – Presidente da Mesa; e o Sr. Alexandre Sallum Nahas – Secretário.
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a eleição dos membros da Diretoria da Companhia.
5. **DELIBERAÇÕES:** Após terem discutido a matéria constante da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração deliberaram o quanto segue:
 1. Lavra a presente ata em forma de sumário.
 2. Eleger, conforme atribuição prevista no Artigo 16, "b", do Estatuto Social da Companhia, como membros da Diretoria da Companhia, com mandato de 2 (dois) anos, contados desta data, (i) o Sr. **Guilherme Sallum Nahas**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.313-1 - SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5062736895 e inscrito no CPF sob o nº 317.608.588-54, para o cargo de Diretor Co-Presidente; (ii) o Sr. **Alexandre Sallum Nahas**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.314-3 - SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5063601340 e inscrito no CPF sob o nº 331.811.238-03, para o cargo de Diretor Co-Presidente; e (iii) a Sra. **Isabella Teresa Sallum Nahas Aidar**, brasileira, casada sob o regime da separação total de bens, administradora de empresas, portadora da cédula

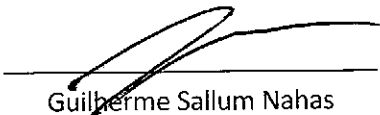
DOCUMENTO
24 11 20

de identidade RG nº 37.903.698-8 - SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 331.811.198-81, para o cargo de Diretora de Marketing, todos com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3. Os Diretores ora eleitos aceitam suas nomeações, tomam posse neste ato e declaram, sob as penas da Lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Companhia por lei especial, em virtude de condenação que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade e declaram, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, estarem sujeitos à cláusula compromissória prevista neste regulamento e transcrita no Estatuto Social da Companhia.
6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, a Reunião foi suspensa, para a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.
7. **ASSINATURAS. MESA:** Sr. Guilherme Sallum Nahas, Presidente e Alexandre Sallum Nahas, Secretário. **CONSELHEIROS:** (1) Edgard Karnick Nahas; (2) Guilherme Sallum Nahas; (3) Silvana Gubeissi Sallum Nahas; (4) Alexandre Sallum Nahas; (5) Carlos Pinto Del Mar; e (6) Vivian Karnick Nahas. **DIRETORES ELEITOS:** (1) Guilherme Sallum Nahas; (2) Alexandre Sallum Nahas; e (3) Isabella Teresa Sallum Nahas Aidar.

São Paulo, 26 de Agosto de 2020.

MESA:


Guilherme Sallum Nahas
Presidente


Alexandre Sallum Nahas
Secretário

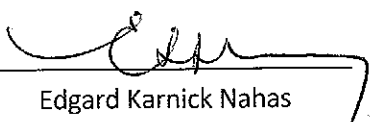




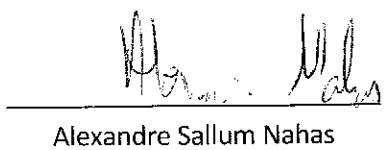


DIÁLOGO
24 11 20

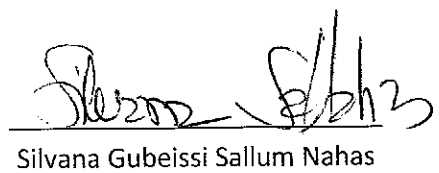
MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO:

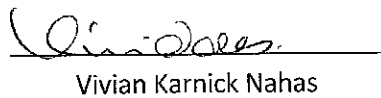

Edgard Karnick Nahas


Guilherme Sallum Nahas

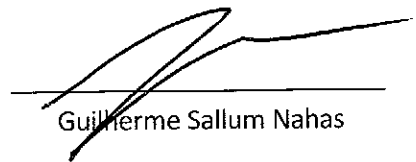

Alexandre Sallum Nahas

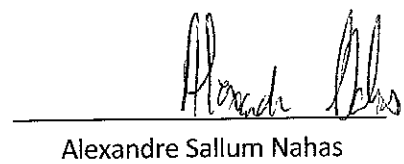

Carlos Pinto Del Mar


Silvana Gubeissi Sallum Nahas


Vivian Karnick Nahas

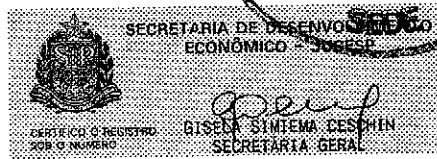
DIRETORES ELEITOS:


Guilherme Sallum Nahas


Alexandre Sallum Nahas


Isabella Teresa Sallum Nahas Aidar

(continuação da página de assinaturas da Reunião do Conselho de Administração da DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A., realizada em 26 de Agosto de 2020)



498.938/20-7



JUCESP

DIÁLOGO
2020

TERMO DE POSSE

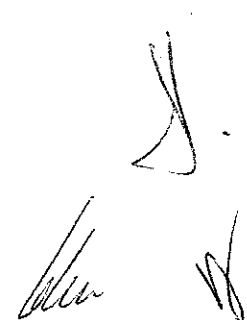
Pelo presente instrumento, toma posse, como membro da Diretoria da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, no Bairro Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25 ("Companhia"), para ocupar o cargo de Diretor Co-Presidente, o Sr. **GUILHERME SALLUM NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.313-1 SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5062736895 e inscrito no CPF sob nº 317.608.588-54, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, eleito na Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada nesta data, com mandato pelo prazo de 2 (anos) anos, permanecendo em seu cargo até a eleição de seu substituto, sendo permitida sua reeleição, cumprindo as formalidades necessárias e declarando, nos termos dos artigos 147 e 149 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, não estar impedido por lei especial, ou condenado por pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, enquanto perdurarem os efeitos da condenação e declara, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, estar sujeito à cláusula compromissória prevista neste regulamento e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 26 de Agosto de 2020.



GUILHERME SALLUM NAHAS
Diretor Co-Presidente

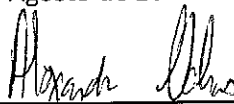
DOCS - 2389707v1



TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento, toma posse, como membro da Diretoria da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, no Bairro Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25 ("Companhia"), para ocupar o cargo de Diretor Co-Presidente, o Sr. **ALEXANDRE SALLUM NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.314-3 SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5063601340 e inscrito no CPF sob nº 331.811.238-03, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, eleito na Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada nesta data, com mandato pelo prazo de 2 (anos) anos, permanecendo em seu cargo até a eleição de seu substituto, sendo permitida sua reeleição, cumprindo as formalidades necessárias e declarando, nos termos dos artigos 147 e 149 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, não estar impedido por lei especial, ou condenado por pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, enquanto perdurarem os efeitos da condenação e declara, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, estar sujeito à cláusula compromissória prevista neste regulamento e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 26 de Agosto de 2020.



ALEXANDRE SALLUM NAHAS
Diretor Co-Presidente



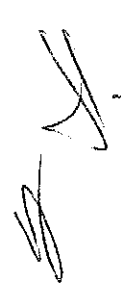
TERMO DE POSSE

Pelo presente instrumento, toma posse, como membro da Diretoria da **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, no Bairro Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25 ("Companhia"), para ocupar o cargo de Diretora de Marketing, a Sra. **ISABELLA TERESA SALLUM NAHAS AIDAR**, brasileira, casada sob o regime da separação total de bens, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 37.903.698-8 - SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 331.811.198-81, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, eleita na Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada nesta data, com mandato pelo prazo de 2 (anos) anos, permanecendo em seu cargo até a eleição de seu substituto, sendo permitida sua reeleição, cumprindo as formalidades necessárias e declarando, nos termos dos artigos 147 e 149 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, não estar impedida por lei especial, ou condenada por pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, contra a fé pública ou a propriedade, enquanto perdurarem os efeitos da condenação e declara, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, estar sujeita à cláusula compromissória prevista neste regulamento e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 26 de agosto de 2020.



ISABELLA TERESA SALLUM NAHAS AIDAR
Diretora de Marketing





JUCESP PROTOCOLO
1049059/22-0



DÍALOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.
NIRE 35.300.559.878
CNPJ nº 57.132.417/0001-25

Ata de Assembleia Extraordinária realizada em 29 de outubro de 2021

Data, hora e local: Aos 29 de outubro de 2021, às 11hs, na sede social da Diálogo Engenharia e Construção S.A., localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-904.

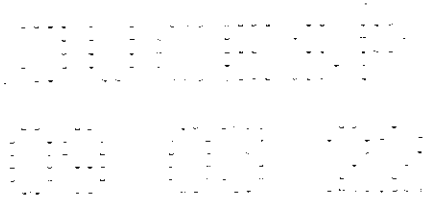
Convocação e Presença: Dispensada a convocação nos termos do parágrafo 4º, do artigo 124 da Lei nº 6.404/76, tendo em vista a presença dos acionistas titulares das ações representativas de 100% do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do livro de registro de presença de acionistas.

Mesa: Foram indicados para conduzir a assembleia o Sr. Edgard Karnick Nahas, como Presidente da Mesa e o Sr. Alexandre Sallum Nahas para secretariá-lo.

Ordem do Dia: Deliberar sobre (i) a aprovação do Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Itanguá Participações Ltda. pela Companhia; (ii) a ratificação da nomeação da empresa previamente contratada para promover a avaliação do acervo líquido a ser incorporado; (iii) a aprovação do laudo de avaliação; (iv) a aprovação da incorporação da Itanguá Participações Ltda. pela Companhia; e (v) a autorização para os administradores praticarem todos os atos necessários à efetivação da incorporação.

DELIBERAÇÕES: Os acionistas deliberam e aprovaram, por unanimidade, sem quaisquer ressalvas ou restrições:

- (i) o Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Itanguá Participações Ltda., celebrado em 20 de outubro de 2021, pelos administradores da Companhia e da Itanguá Participações Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Conj. 114, sala 03, no Bairro do Itaim Bibi, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.436.304/0001-43, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob NIRE 35.235.894.663 (“Itanguá”), o qual consubstancia os termos e condições da incorporação da Itanguá pela Companhia, e que passa a fazer parte desta ata como **Anexo I** (“Protocolo”);



- (ii) a ratificação da nomeação da empresa de avaliação **PRADO OLIVEIRA AUDITORES ASSOCIADOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 664, 1º andar, Conjunto 13, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.627.381/0001-13 e no C.R.C./SP sob o nº 2SP 014679/O-6, nos termos do artigo 8º da LSA, previamente contratada pelos administradores das companhias para proceder à avaliação do patrimônio líquido da Itanguá, a ser incorporado pela Companhia (“Acervo Líquido”), nos termos dos artigos 8º e 227 da LSA;
- (iii) o laudo de avaliação do Acervo Líquido a ser incorporado, com data-base de 31 de outubro de 2021, apresentando valor contábil de R\$ 609.230.830,00 (seiscentos e nove milhões, duzentos e trinta mil e oitocentos e trinta reais), o qual consta como anexo ao Protocolo (“Laudo de Avaliação”);
- (iv) a incorporação da Itanguá pela Companhia, nos exatos termos e condições previstos no Protocolo e pelo valor apurado no Laudo de Avaliação. Assim, aprovou-se a incorporação, pela Companhia, do Acervo Líquido ora avaliado, com a consequente extinção da Itanguá, nos termos do Protocolo (“Incorporação”);
- (v) consignar que o capital social da Incorporadora não será modificado, permanecendo no valor de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), dividido em 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal;
- (vi) consignar que as ações da Incorporadora, detidas pela Incorporada, serão transferidas aos sócios desta última, na proporção de suas participações no capital social da Incorporada;
- (vii) consignar que a Companhia sucederá a Itanguá em todos os seus direitos e obrigações relacionados ao Acervo Líquido incorporado e assumirá a inteira responsabilidade ativa e passiva relativa ao patrimônio da Itanguá que lhe será transferido em razão da Incorporação; e
- (viii) autorizar os administradores praticarem todos os atos necessários para efetivar a Incorporação, bem como a consequente extinção da Itanguá, incluindo, sem

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONOMICO - JUCESP

limitação a todos registros e averbações nos órgãos públicos e privados que se façam necessários.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, a assembleia foi suspensa para lavratura da presente ata que, lida, foi por todos assinada.

Esta ata confere com a original lavrada em livro próprio.

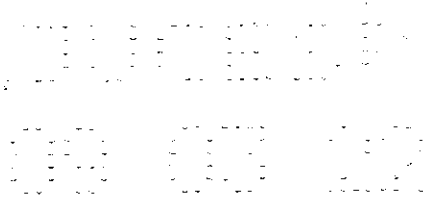
São Paulo, 29 de outubro de 2021.

Edgard Karnick Nahas
Presidente da Mesa

Alexandre Sallum Nahas
Secretário da Mesa



#2615048v2



ANEXO I

Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Itanguá Participações Ltda.

Página de Assinaturas



Número do documento: 00108

Código do documento: 86bbceec1-0bac-4c11-8bd9-ff1aebc4e12e

Link do documento no cofre DocSales: <https://web.docsales.com/approval/86bbceec1-0bac-4c11-8bd9-ff1aebc4e12e>

Signatários

Signatário: Edgard Karnick Nahas

Documento Assinado em: 03/11/2021 às 15:55.

Função: Assinado como parte

E-mail: edgard@dialogo.com.br

CPF: 042.090.618-59

IP do Usuário: 201.48.164.249

Signatário: Alexandre Sallum Nahas

Documento Assinado em: 29/10/2021 às 10:36.

Função: Assinado como parte

E-mail: alexandre@dialogo.com.br

CPF: 331.811.238-03

IP do Usuário: 189.51.5.118



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA ITANGUÁ PARTICIPAÇÕES LTDA. PELA DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

Por este instrumento particular, e na melhor forma de direito, de um lado,

A) ITANGUÁ PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Conj. 114, sala 03, no Bairro do Itaim Bibi, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.436.304/0001-43, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob NIRE 35.235.894.663, neste ato representada por seu administrador **EDGARD KARNICK NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 3.664.804 SSP/SP, inscrito CREA/SP sob nº 0601067014 e inscrito no CPF sob nº 042.090.618-59, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Incorporada”);

e, de outro lado,

B) DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ/ME sob nº 57.132.417/0001-25 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.559.878, neste ato representada por seus Diretores, **ALEXANDRE SALLUM NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.314-3 SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5063601340 e inscrito no CPF sob nº 331.811.238-03, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e **GUILHERME SALLUM NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.313-1 SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5062736895 e inscrito no CPF sob nº 317.608.588-54, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, (“Incorporadora” e, em conjunto com a Incorporada, denominadas “Sociedades” ou “Partes”);

resolvem, de comum acordo celebrar este “Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Itanguá Participações Ltda. pela Diálogo Engenharia e Construção S.A. (“Protocolo”), na forma estabelecida pelos artigos 1116 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), combinados com os artigos 223

a 234 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e alterações posteriores (“LSA”), que será regulado pela lei e pelos termos e condições a seguir:

1. CONSIDERAÇÕES E JUSTIFICATIVAS

1.1. O capital social da Incorporadora, totalmente subscrito e integralizado, é, nesta data, de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), dividido em 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, assim distribuída entre os acionistas:

ACIONISTA	AÇÕES	PERCENTUAL (%)
Edgard Karnick Nahas	15.000.000	5,00
Guilherme Sallum Nahas	16.500.000	5,50
Alexandre Sallum Nahas	15.000.000	5,00
Isabella Sallum Nahas	15.000.000	5,00
Itanguá Participações Ltda	238.500.000	79,50
TOTAL	300.000.000	100,00

1.2. O capital social da Incorporada, totalmente subscrito e integralizado é, nesta data, de R\$ 238.502.000,00 (duzentos e trinta e oito milhões, quinhentos e dois mil reais), dividido em 238.502.000 (duzentos e trinta e oito milhões, quinhentas e duas mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, assim distribuído entre os sócios:

SÓCIO	QUOTAS	PERCENTUAL (%)
Edgard Karnick Nahas	76.500.500	32,08
Guilherme Sallum Nahas	45.000.500	18,87
Alexandre Sallum Nahas	45.000.500	18,87
Isabella Sallum Nahas	45.000.500	18,87
Silvana Gubeissi Sallum	27.000.000	11,31
TOTAL	238.502.000	100,00

1.2.1. Na mesma data, antes da incorporação da Incorporada pela Incorporadora, os sócios da Incorporada promoverão o aumento do capital social da Incorporada no importe total de R\$ 109.278,00 (cento e nove mil e duzentos e setenta e oito reais) com a integralização mediante o aproveitamento do saldo de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital, de acordo com a distribuição abaixo:

SÓCIO	AUMENTO DE CAPITAL (R\$)
Edgard Karnick Nahas	35.193,00
Guilherme Sallum Nahas	20.496,00
Alexandre Sallum Nahas	20.496,00
Isabella Sallum Nahas	20.496,00
Silvana Gubeissi Sallum	12.597,00
TOTAL	109.278,00

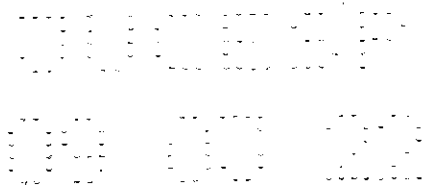
1.2.2. Uma vez efetivado o aumento de capital acima mencionado, o capital social da Incorporada passará a ser de R\$ 238.611.278,00 (duzentos e trinta e oito milhões, seiscentos e onze mil e duzentos e setenta e oito reais), dividido em 238.611.278 (duzentos e trinta e oito milhões, seiscentas e onze mil e duzentas e setenta e oito) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, assim distribuído entre os sócios:

SÓCIO	QUOTAS	PERCENTUAL (%)
Edgard Karnick Nahas	76.535.693	32,07
Guilherme Sallum Nahas	45.020.996	18,87
Alexandre Sallum Nahas	45.020.996	18,87
Isabella Sallum Nahas	45.020.996	18,87
Silvana Gubeissi Sallum	27.012.597	11,32
TOTAL	238.611.278	100,00

1.3. A Incorporadora tem por objeto social a construção civil por conta própria ou de terceiros sob o regime de contratação; reforma, demolição e reparos de prédios residenciais, comerciais, industriais e mistos; compra, venda, permuta ou locação de imóveis próprios; incorporação de empreendimentos imobiliários e negócios em geral, relativos aos objetivos societários; realização de obras públicas; loteamento por conta própria e de terceiros, bem como a dotação de infraestrutura necessária a ser implantada nos terrenos, exceto a corretagem de imóveis; participação em negócios de terceiros, bem como em outras sociedades, como quotista ou acionista; e locação de imóveis próprios.

1.4. A Incorporada tem por objeto social a participação no capital social de outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior.

1.5. Tendo em vista que as ações de emissão da Incorporadora de titularidade da Incorporada constituem sua única participação e representam quase a totalidade de seus ativos, bem como os sócios da Incorporada são os detentores das demais ações de emissão da Incorporadora, é de interesse dos controladores unificar as Sociedades, de modo a simplificar a estrutura societária do grupo e de minimizar e racionalizar os custos atualmente despendidos na manutenção das estruturas jurídicas distintas.



1.6. Assim sendo, após estudos realizados pela administração das Sociedades, concluiu-se que a incorporação da Incorporada pela Incorporadora seria o meio ideal para se atingir seus objetivos.

1.7. Para realizar a avaliação, a valores contábeis, do acervo líquido da Incorporada a ser transferido à Incorporadora, foi previamente nomeada e contratada pela administração das Sociedades, *ad referendum* dos sócios da Incorporadora e da Incorporada, que deliberarão acerca da operação de incorporação, a **PRADO OLIVEIRA AUDITORES ASSOCIADOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 664, 1º andar, Conjunto 13, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.627.381/0001-13 e no C.R.C./SP sob o nº 2SP 014679/O-6 (“Empresa Avaliadora”).

1.8. Uma vez aprovada a operação de incorporação aqui disciplinada, a Incorporada será extinta, sendo sucedida em todos os bens, direitos e obrigações constantes de seu patrimônio pela Incorporadora, nos termos do art. 227 da LSA.

2. CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO

2.1. A operação de incorporação da Incorporada pela Incorporadora, a valores contábeis, dar-se-á nas seguintes condições:

2.1.1. Data da Incorporação: 31 de outubro de 2021 (“Data da Incorporação”).

2.1.2. Balanço da Incorporação: O balanço base da incorporação será o balanço patrimonial da Incorporada, levantado em 30 de setembro de 2021 especialmente para os fins da incorporação, elaborado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e contendo todos os elementos contábeis necessários e suficientes à incorporação (“Balanço da Incorporação”).

2.1.3. CrITÉrio de avaliação do acervo incorporado: O critério adotado na avaliação do acervo líquido a ser transferido na incorporação é o valor contábil do referido acervo, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme demonstrado nos livros e registros contábeis da Incorporada e refletido no Balanço da Incorporação.

2.1.4. Variações Patrimoniais: Considerando que a data do Balanço da Incorporação e a data do evento societário destinado a examinar, discutir e aprovar a incorporação não são coincidentes, as eventuais variações patrimoniais verificadas entre a data do Balanço da Incorporação e a data do evento serão contabilizadas pela Incorporadora, mas consideradas como resultado da Incorporada, de acordo com as determinações da legislação em vigor.

- 2.1.5. Laudo de avaliação:** Com base nos critérios acima estipulados, o acervo líquido da Incorporada foi avaliado em R\$ 609.230.830,00 (seiscentos e nove milhões, duzentos e trinta mil e oitocentos e trinta reais), conforme o Laudo de Avaliação anexo a este Protocolo como Anexo I (“Laudo de Avaliação”). O referido Laudo de Avaliação será apresentado aos sócios das sociedades envolvidas na operação de incorporação e servirá de base para os registros contábeis decorrentes da operação.
- 2.1.6. Da Destinação do Acervo Líquido Incorporado:** O valor total do acervo líquido da Incorporada, de R\$ 609.230.830,00 (seiscentos e nove milhões, duzentos e trinta mil e oitocentos e trinta reais), a ser absorvido pela Incorporadora, é coincidente com o valor contábil do investimento da Incorporada na Incorporadora, já ajustado com a devida aplicação do método da equivalência patrimonial, razão pela qual a Incorporação da Incorporada pela Incorporadora não resultará aumento do capital social da Incorporadora.
- 2.1.7. Saldos das contas contábeis:** Os saldos das contas devedoras e credoras que compõem o acervo líquido a ser incorporado passarão para os livros contábeis da Incorporadora, fazendo-se as adaptações necessárias.
- 2.1.8.** Uma vez aprovada a incorporação da Incorporada pela Incorporadora, as quotas do capital social da Incorporada serão canceladas e em substituição das quotas canceladas os sócios da Incorporada receberão, na proporção de suas participações no capital social da Incorporada, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representativas do capital social da Incorporadora.
- 2.1.9. Composição do Capital Social da Incorporadora após a Incorporação:** O capital social da Incorporadora não será modificado, permanecendo no valor de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), dividido em 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, e passarão a ser distribuídas entre os acionistas da Incorporadora da seguinte forma:

ACIONISTA	AÇÕES	PERCENTUAL (%)
Edgard Karnick Nahas	91.500.000	30,50
Guilherme Sallum Nahas	61.500.000	20,50
Alexandre Sallum Nahas	60.000.000	20,00
Isabella Sallum Nahas	60.000.000	20,00
Silvana Gubeissi Sallum	27.000.000	9,00
TOTAL	300.000.000	100,00

2.2. Direito de Recesso: Tendo em vista que a Incorporada e a Incorporadora estão sob controle comum, não se aplica o direito de recesso.

2.3. Bens, Direitos e Obrigações: Integrarão o acervo patrimonial incorporado os bens, direitos e obrigações descritos sumariamente no Balanço Patrimonial da Incorporada.

2.4. Estabelecimento da Incorporada: A Incorporadora desenvolverá, em seu próprio estabelecimento, as atividades exercidas pela Incorporada, sem se verificar qualquer solução de continuidade nas atividades então desenvolvidas pela Incorporada. Por essa razão, o estabelecimento da Incorporada será extinto em decorrência da incorporação e sua inscrição será cancelada.

2.5. Escrituração Contábil Fiscal (“ECF”) e demais obrigações fiscais acessórias: Tendo em vista as regras da legislação fiscal em vigor e o Balanço Patrimonial base da incorporação, bem como as determinações do presente Protocolo e da legislação tributária aplicável, a Incorporadora deverá apresentar a competente ECF da Incorporada e cumprir com as demais obrigações fiscais acessórias aplicáveis nos prazos previstos pela legislação em vigor.

2.6. Sucessão: Na forma do disposto no artigo 1.116 do Código Civil, a Incorporadora, que absorverá o acervo líquido da Incorporada, sucederá essa sociedade em todos os seus bens, direitos e obrigações, sendo certo que as atividades até então desenvolvidas pela Incorporada passarão a ser desenvolvidas pela Incorporadora.

2.7. Registro e averbação da sucessão: Nos termos do artigo 1118 do Código Civil e do artigo 234 da LSA, a certidão da incorporação passada pelo Registro Público de Empresas Mercantis será documento hábil para o registro e a averbação, nos registros públicos e privados competentes, da sucessão universal pela Incorporadora em todos os bens, direitos, pretensões, faculdades, poderes, imunidades, ações, exceções, deveres, obrigações, sujeições, ônus e responsabilidades integrantes ou relacionados à incorporação da Incorporada pela Incorporadora.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Aprovação da Operação: Serão promovidas, pela Incorporada e pela Incorporadora, as respectivas reuniões de sócios para deliberar acerca dos termos e condições aqui disciplinados, bem como para aprovar a operação de incorporação.

3.2. Procedimento: Uma vez aprovada a incorporação, os administradores das Partes deverão praticar todos os atos, registros e averbações que se fizerem necessários à perfeita regularização, formalização e efetivação da incorporação e do estabelecido neste Protocolo.

3.3. Sobrevivência de Cláusulas: Caso alguma cláusula, disposição, termo ou condição deste Protocolo venha a ser considerado inválido ou inexecutável, as demais cláusulas, disposições, termos e condições não afetados permanecerão válidos e em pleno vigor.

3.4. Aditamentos: Este Protocolo somente poderá ser alterado ou aditado por escrito, em instrumento particular assinado por todos os seus subscritores.

3.5. Lei Aplicável: Este Protocolo será regido, interpretado e aplicado de acordo com a legislação vigente no Brasil.

3.6. Jurisdição: As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, como o competente para dirimir as dúvidas e questões oriundas deste Protocolo.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam este instrumento em 6 (seis) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 20 de outubro de 2021.

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A

_____	_____
ALEXANDRE SALLUM NAHAS	GUILHERME SALLUM NAHAS

ITANGUÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.

EDGARD KARNICK NAHAS

Testemunhas:

1. _____	2. _____
Nome:	Nome:
RG:	RG:

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE
INCORPORAÇÃO DA ITANGUÁ PARTICIPAÇÕES LTDA PELA DIÁLOGO
ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A**

ANEXO I

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Página de Assinaturas



Número do documento: 00109

Código do documento: 4bd501c7-9219-4a6f-8669-b994f4ea00db

Link do documento no cofre DocSales: <https://web.docsales.com/approval/4bd501c7-9219-4a6f-8669-b994f4ea00db>

Signatários

Signatário: GUILHERME SALLUM NAHAS

Documento Assinado em: 04/11/2021 às 14:13.

Função: Assinado como parte

E-mail: guilherme@dialogo.com.br

CPF: 317.608.588-54

IP do Usuário: 179.208.132.140

Signatário: EDGARD KARNICK NAHAS

Documento Assinado em: 03/11/2021 às 15:54.

Função: Assinado como parte

E-mail: edgard@dialogo.com.br

CPF: 042.090.618-59

IP do Usuário: 201.48.164.249

Signatário: Ana Paula Yoshimoto

Documento Assinado em: 29/10/2021 às 10:43.

Função: Assinado como parte

E-mail: afy@machadoassociados.com.br

CPF: 179.911.798-77

IP do Usuário: 179.191.95.181

Signatário: ALEXANDRE SALLUM NAHAS

Documento Assinado em: 29/10/2021 às 10:35.

Função: Assinado como parte

E-mail: alexandre@dialogo.com.br

CPF: 331.811.238-03

IP do Usuário: 189.51.5.118

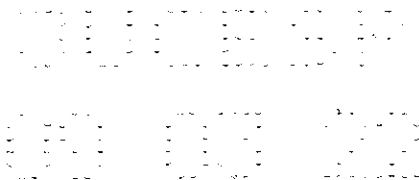
Signatário: Verônica Gardeli Perente

Documento Assinado em: 29/10/2021 às 10:29.

Função: Assinado como testemunha

E-mail: vgp@machadoassociados.com.br

CPF: 347.156.608-22
IP do Usuário: 179.191.95.181



LAUDO DE AVALIAÇÃO

A empresa especializada **PRADO OLIVEIRA AUDITORES ASSOCIADOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 664, 1º andar, Conjunto 13, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.627.381/0001-13 e no C.R.C./SP sob o nº 2SP 014679/O-6, neste ato representada por sua administradora, Sra. **Carla Cristina de Oliveira Poletti**, brasileira, casada, contadora, portadora da Cédula de Identidade RG 26.113.345-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 173.331.758-98 e no C.R.C./S.P. sob o nº 1 SP 213.167-0-1, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 664, 1º andar, Conjunto 13, Jardim Europa, CEP 01455-000, nomeada pelo administrador da **ITANGUÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Conj. 114, sala 03, no Bairro do Itaim Bibi, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 36.436.304/0001-43, com seus atos constitutivos registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob NIRE 35235894663, (“ITANGUA”), e pelos administradores da **DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.132.417/0001-25 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.559.878, (“DIALOGO”), dá ciência do “Laudo de Avaliação” do patrimônio da ITANGUÁ a ser incorporado pela DIÁLOGO, em decorrência da incorporação da ITANGUÁ, de acordo com os termos e condições previstos no Protocolo e Justificação de Incorporação firmado pela administração das referidas empresas em 20 de outubro de 2021 (“Protocolo de Incorporação”).

I. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Em decorrência da incorporação da **ITANGUÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.**, dirigimo-nos à sede desta, ocasião em que nos foi exibido o balanço patrimonial levantado em 30 de setembro de 2021 (“Balanço Patrimonial”), devidamente elaborado por profissionais habilitados.

O acervo líquido da ITANGUÁ a ser incorporado pela DIÁLOGO foi avaliado com base no seu valor patrimonial contábil, nos Princípios Fundamentais de Contabilidade aplicados de forma uniforme e consistente, com respaldo nos controles permanentes mantidos pela ITANGUÁ, bem como pelos critérios gerais determinados pelo artigo 183 da Lei nº 6.404/76 (“Lei da Sociedade por Ações”).

II. BENS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Os bens, direitos e obrigações objeto da avaliação (i) constam dos livros e registros contábeis da ITANGUÁ em 30 de setembro de 2021, (ii) foram devidamente verificados, (iii) têm existência real e (iv) estão suportados por documentação legal e idônea e estão caracterizados da seguinte forma (valores expressos em reais):

a. Ativo:

Caixa e equivalentes de caixa	5.027,00
Investimento Diálogo Eng. E Construção S/A	<u>609.230.830,00</u>
Ativo total	609.235.857,00

b. Passivo:

Obrigações tributárias	5,00
Créditos de sócios	<u>5.022,00</u>
Passivo total	5.027,00

c. Patrimônio Líquido:

Capital Social	238.502.000,00
Adiantamento para futuro aumento de capital	109.278,00
Reserva de lucros	<u>370.619.552,00</u>
Patrimônio Líquido	609.230.830,00

Passivo + Patrimônio Líquido	609.235.857,00

Desta forma, conforme o critério de avaliação adotado, o ativo perfaz o montante total de R\$ 609.235.857,00 (seiscentos e nove milhões, duzentos e trinta e cinco mil e oitocentos e cinquenta e sete reais), o passivo o montante total de R\$ 5.027,00 (cinco mil e vinte e sete reais) e o patrimônio líquido o montante total de R\$ 609.230.830,00 00 (seiscentos e nove milhões, duzentos e trinta mil e oitocentos e trinta reais).

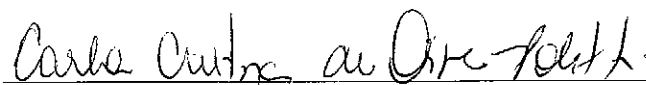
III. CONCLUSÃO

Em decorrência dos exames e análises efetuadas, e dos demais termos e condições deste Laudo de Avaliação, concluímos que o valor de acervo líquido contábil da ITANGUÁ, a ser vertido e incorporado pela DIÁLOGO, calculado com base em 30 de setembro de 2021, corresponde ao valor de **R\$ 609.230.830,00 (seiscentos e nove milhões, duzentos e trinta mil e oitocentos e trinta reais)**.

IV. ENCERRAMENTO

E, assim, a empresa contratada dá por terminado o trabalho, assinando o presente Laudo de Avaliação em 5 (cinco) vias de igual forma e teor.

São Paulo, 28 de outubro de 2021.



PRADO OLIVEIRA AUDITORES ASSOCIADOS LTDA.

p. Carla Cristina de Oliveira Poletti

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

NIRE 35.300.559.878

CNPJ nº 57.132.417/0001-25

Ata de Assembleia Extraordinária realizada em 29 de outubro de 2021

Data, hora e local: Aos 29 de outubro de 2021, às 11hs, na sede social da Diálogo Engenharia e Construção S.A., localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-904.

Convocação e Presença: Dispensada a convocação nos termos do parágrafo 4º, do artigo 124 da Lei nº 6.404/76, tendo em vista a presença dos acionistas titulares das ações representativas de 100% do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do livro de registro de presença de acionistas.

Mesa: Foram indicados para conduzir a assembleia o Sr. Edgard Karnick Nahas, como Presidente da Mesa e o Sr. Alexandre Sallum Nahas para secretariá-lo.

Ordem do Dia: Deliberar sobre (i) a aprovação do Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Itanguá Participações Ltda. pela Companhia; (ii) a ratificação da nomeação da empresa previamente contratada para promover a avaliação do acervo líquido a ser incorporado; (iii) a aprovação do laudo de avaliação; (iv) a aprovação da incorporação da Itanguá Participações Ltda. pela Companhia; e (v) a autorização para os administradores praticarem todos os atos necessários à efetivação da incorporação.

DELIBERAÇÕES: Os acionistas deliberam e aprovaram, por unanimidade, sem quaisquer ressalvas ou restrições:

- (i) o Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Itanguá Participações Ltda., celebrado em 20 de outubro de 2021, pelos administradores da Companhia e da Itanguá Participações Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Conj. 114, sala 03, no Bairro do Itaim Bibi, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.436.304/0001-43, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob NIRE 35.235.894.663 (“Itanguá”), o qual consubstancia os termos e condições da incorporação da Itanguá pela Companhia, e que passa a fazer parte desta ata como **Anexo I** (“Protocolo”);

- (ii) a ratificação da nomeação da empresa de avaliação **PRADO OLIVEIRA AUDITORES ASSOCIADOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 664, 1º andar, Conjunto 13, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.627.381/0001-13 e no C.R.C./SP sob o nº 2SP 014679/O-6, nos termos do artigo 8º da LSA, previamente contratada pelos administradores das companhias para proceder à avaliação do patrimônio líquido da Itanguá, a ser incorporado pela Companhia (“Acervo Líquido”), nos termos dos artigos 8º e 227 da LSA;
- (iii) o laudo de avaliação do Acervo Líquido a ser incorporado, com data-base de 31 de outubro de 2021, apresentando valor contábil de R\$ 609.230.830,00 (seiscentos e nove milhões, duzentos e trinta mil e oitocentos e trinta reais), o qual consta como anexo ao Protocolo (“Laudo de Avaliação”);
- (iv) a incorporação da Itanguá pela Companhia, nos exatos termos e condições previstos no Protocolo e pelo valor apurado no Laudo de Avaliação. Assim, aprovou-se a incorporação, pela Companhia, do Acervo Líquido ora avaliado, com a consequente extinção da Itanguá, nos termos do Protocolo (“Incorporação”);
- (v) consignar que o capital social da Incorporadora não será modificado, permanecendo no valor de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), dividido em 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal;
- (vi) consignar que as ações da Incorporadora, detidas pela Incorporada, serão transferidas aos sócios desta última, na proporção de suas participações no capital social da Incorporada;
- (vii) consignar que a Companhia sucederá a Itanguá em todos os seus direitos e obrigações relacionados ao Acervo Líquido incorporado e assumirá a inteira responsabilidade ativa e passiva relativa ao patrimônio da Itanguá que lhe será transferido em razão da Incorporação; e
- (viii) autorizar os administradores praticarem todos os atos necessários para efetivar a Incorporação, bem como a consequente extinção da Itanguá, incluindo, sem

JUCESP
09 03 22

limitação a todos registros e averbações nos órgãos públicos e privados que se façam necessários.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, a assembleia foi suspensa para lavratura da presente ata que, lida, foi por todos assinada.

Esta ata confere com a original lavrada em livro próprio.

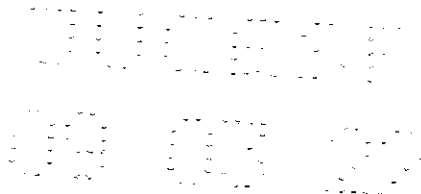
São Paulo, 29 de outubro de 2021.

Edgard Karnick Nahas
Presidente da Mesa

Alexandre Sallum Nahas
Secretário da Mesa



#2615048v2



ANEXO I

Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Itanguá
Participações Ltda.

Página de Assinaturas



Número do documento: 00108

Código do documento: 86bbcec1-0bac-4c11-8bd9-ff1aebc4e12e

Link do documento no cofre DocSales: <https://web.docsales.com/approval/86bbcec1-0bac-4c11-8bd9-ff1aebc4e12e>

Signatários

Signatário: Edgard Karnick Nahas

Documento Assinado em: 03/11/2021 às 15:55.

Função: Assinado como parte

E-mail: edgard@dialogo.com.br

CPF: 042.090.618-59

IP do Usuário: 201.48.164.249

Signatário: Alexandre Sallum Nahas

Documento Assinado em: 29/10/2021 às 10:36.

Função: Assinado como parte

E-mail: alexandre@dialogo.com.br

CPF: 331.811.238-03

IP do Usuário: 189.51.5.118



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DA ITANGUÁ PARTICIPAÇÕES LTDA. PELA DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

Por este instrumento particular, e na melhor forma de direito, de um lado,

A) ITANGUÁ PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Conj. 114, sala 03, no Bairro do Itaim Bibi, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.436.304/0001-43, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob NIRE 35.235.894.663, neste ato representada por seu administrador **EDGARD KARNICK NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 3.664.804 SSP/SP, inscrito CREA/SP sob nº 0601067014 e inscrito no CPF sob nº 042.090.618-59, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Incorporada”);

e, de outro lado,

B) DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ/ME sob nº 57.132.417/0001-25 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.559.878, neste ato representada por seus Diretores, **ALEXANDRE SALLUM NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.314-3 SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5063601340 e inscrito no CPF sob nº 331.811.238-03, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e **GUILHERME SALLUM NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 33.021.313-1 SSP/SP, inscrito no CREA/SP sob nº 5062736895 e inscrito no CPF sob nº 317.608.588-54, com endereço comercial na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, (“Incorporadora” e, em conjunto com a Incorporada, denominadas “Sociedades” ou “Partes”);

resolvem, de comum acordo celebrar este “Instrumento Particular de Protocolo e Justificação de Incorporação da Itanguá Participações Ltda. pela Diálogo Engenharia e Construção S.A. (“Protocolo”), na forma estabelecida pelos artigos 1116 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), combinados com os artigos 223

a 234 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e alterações posteriores (“LSA”), que será regulado pela lei e pelos termos e condições a seguir:

1. CONSIDERAÇÕES E JUSTIFICATIVAS

1.1. O capital social da Incorporadora, totalmente subscrito e integralizado, é, nesta data, de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), dividido em 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, assim distribuída entre os acionistas:

ACIONISTA	AÇÕES	PERCENTUAL (%)
Edgard Karnick Nahas	15.000.000	5,00
Guilherme Sallum Nahas	16.500.000	5,50
Alexandre Sallum Nahas	15.000.000	5,00
Isabella Sallum Nahas	15.000.000	5,00
Itanguá Participações Ltda	238.500.000	79,50
TOTAL	300.000.000	100,00

1.2. O capital social da Incorporada, totalmente subscrito e integralizado é, nesta data, de R\$ 238.502.000,00 (duzentos e trinta e oito milhões, quinhentos e dois mil reais), dividido em 238.502.000 (duzentos e trinta e oito milhões, quinhentas e duas mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, assim distribuído entre os sócios:

SÓCIO	QUOTAS	PERCENTUAL (%)
Edgard Karnick Nahas	76.500.500	32,08
Guilherme Sallum Nahas	45.000.500	18,87
Alexandre Sallum Nahas	45.000.500	18,87
Isabella Sallum Nahas	45.000.500	18,87
Silvana Gubeissi Sallum	27.000.000	11,31
TOTAL	238.502.000	100,00

1.2.1. Na mesma data, antes da incorporação da Incorporada pela Incorporadora, os sócios da Incorporada promoverão o aumento do capital social da Incorporada no importe total de R\$ 109.278,00 (cento e nove mil e duzentos e setenta e oito reais) com a integralização mediante o aproveitamento do saldo de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital, de acordo com a distribuição abaixo:

SÓCIO	AUMENTO DE CAPITAL (R\$)
Edgard Karnick Nahas	35.193,00
Guilherme Sallum Nahas	20.496,00
Alexandre Sallum Nahas	20.496,00
Isabella Sallum Nahas	20.496,00
Silvana Gubeissi Sallum	12.597,00
TOTAL	109.278,00

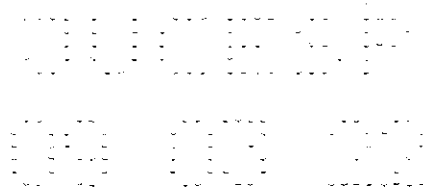
1.2.2. Uma vez efetivado o aumento de capital acima mencionado, o capital social da Incorporada passará a ser de R\$ 238.611.278,00 (duzentos e trinta e oito milhões, seiscentos e onze mil e duzentos e setenta e oito reais), dividido em 238.611.278 (duzentos e trinta e oito milhões, seiscentas e onze mil e duzentas e setenta e oito) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, assim distribuído entre os sócios:

SÓCIO	QUOTAS	PERCENTUAL (%)
Edgard Karnick Nahas	76.535.693	32,07
Guilherme Sallum Nahas	45.020.996	18,87
Alexandre Sallum Nahas	45.020.996	18,87
Isabella Sallum Nahas	45.020.996	18,87
Silvana Gubeissi Sallum	27.012.597	11,32
TOTAL	238.611.278	100,00

1.3. A Incorporadora tem por objeto social a construção civil por conta própria ou de terceiros sob o regime de contratação; reforma, demolição e reparos de prédios residenciais, comerciais, industriais e mistos; compra, venda, permuta ou locação de imóveis próprios; incorporação de empreendimentos imobiliários e negócios em geral, relativos aos objetivos societários; realização de obras públicas; loteamento por conta própria e de terceiros, bem como a dotação de infraestrutura necessária a ser implantada nos terrenos, exceto a corretagem de imóveis; participação em negócios de terceiros, bem como em outras sociedades, como quotista ou acionista; e locação de imóveis próprios.

1.4. A Incorporada tem por objeto social a participação no capital social de outras sociedades, como sócia ou acionista, no país ou no exterior.

1.5. Tendo em vista que as ações de emissão da Incorporadora de titularidade da Incorporada constituem sua única participação e representam quase a totalidade de seus ativos, bem como os sócios da Incorporada são os detentores das demais ações de emissão da Incorporadora, é de interesse dos controladores unificar as Sociedades, de modo a simplificar a estrutura societária do grupo e de minimizar e racionalizar os custos atualmente despendidos na manutenção das estruturas jurídicas distintas.



1.6. Assim sendo, após estudos realizados pela administração das Sociedades, concluiu-se que a incorporação da Incorporada pela Incorporadora seria o meio ideal para se atingir seus objetivos.

1.7. Para realizar a avaliação, a valores contábeis, do acervo líquido da Incorporada a ser transferido à Incorporadora, foi previamente nomeada e contratada pela administração das Sociedades, *ad referendum* dos sócios da Incorporadora e da Incorporada, que deliberarão acerca da operação de incorporação, a **PRADO OLIVEIRA AUDITORES ASSOCIADOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 664, 1º andar, Conjunto 13, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.627.381/0001-13 e no C.R.C./SP sob o nº 2SP 014679/O-6 (“Empresa Avaliadora”).

1.8. Uma vez aprovada a operação de incorporação aqui disciplinada, a Incorporada será extinta, sendo sucedida em todos os bens, direitos e obrigações constantes de seu patrimônio pela Incorporadora, nos termos do art. 227 da LSA.

2. CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO

2.1. A operação de incorporação da Incorporada pela Incorporadora, a valores contábeis, dar-se-á nas seguintes condições:

2.1.1. Data da Incorporação: 31 de outubro de 2021 (“Data da Incorporação”).

2.1.2. Balanço da Incorporação: O balanço base da incorporação será o balanço patrimonial da Incorporada, levantado em 30 de setembro de 2021 especialmente para os fins da incorporação, elaborado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e contendo todos os elementos contábeis necessários e suficientes à incorporação (“Balanço da Incorporação”).

2.1.3. CrITÉrio de avaliação do acervo incorporado: O critério adotado na avaliação do acervo líquido a ser transferido na incorporação é o valor contábil do referido acervo, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme demonstrado nos livros e registros contábeis da Incorporada e refletido no Balanço da Incorporação.

2.1.4. Variações Patrimoniais: Considerando que a data do Balanço da Incorporação e a data do evento societário destinado a examinar, discutir e aprovar a incorporação não são coincidentes, as eventuais variações patrimoniais verificadas entre a data do Balanço da Incorporação e a data do evento serão contabilizadas pela Incorporadora, mas consideradas como resultado da Incorporada, de acordo com as determinações da legislação em vigor.

- 2.1.5. Laudo de avaliação:** Com base nos critérios acima estipulados, o acervo líquido da Incorporada foi avaliado em R\$ 609.230.830,00 (seiscentos e nove milhões, duzentos e trinta mil e oitocentos e trinta reais), conforme o Laudo de Avaliação anexo a este Protocolo como Anexo I (“Laudo de Avaliação”). O referido Laudo de Avaliação será apresentado aos sócios das sociedades envolvidas na operação de incorporação e servirá de base para os registros contábeis decorrentes da operação.
- 2.1.6. Da Destinação do Acervo Líquido Incorporado:** O valor total do acervo líquido da Incorporada, de R\$ 609.230.830,00 (seiscentos e nove milhões, duzentos e trinta mil e oitocentos e trinta reais), a ser absorvido pela Incorporadora, é coincidente com o valor contábil do investimento da Incorporada na Incorporadora, já ajustado com a devida aplicação do método da equivalência patrimonial, razão pela qual a Incorporação da Incorporada pela Incorporadora não resultará aumento do capital social da Incorporadora.
- 2.1.7. Saldos das contas contábeis:** Os saldos das contas devedoras e credoras que compõem o acervo líquido a ser incorporado passarão para os livros contábeis da Incorporadora, fazendo-se as adaptações necessárias.
- 2.1.8.** Uma vez aprovada a incorporação da Incorporada pela Incorporadora, as quotas do capital social da Incorporada serão canceladas e em substituição das quotas canceladas os sócios da Incorporada receberão, na proporção de suas participações no capital social da Incorporada, ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representativas do capital social da Incorporadora.
- 2.1.9. Composição do Capital Social da Incorporadora após a Incorporação:** O capital social da Incorporadora não será modificado, permanecendo no valor de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), dividido em 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, e passarão a ser distribuídas entre os acionistas da Incorporadora da seguinte forma:

ACIONISTA	AÇÕES	PERCENTUAL (%)
Edgard Karnick Nahas	91.500.000	30,50
Guilherme Sallum Nahas	61.500.000	20,50
Alexandre Sallum Nahas	60.000.000	20,00
Isabella Sallum Nahas	60.000.000	20,00
Silvana Gubeissi Sallum	27.000.000	9,00
TOTAL	300.000.000	100,00

- 2.2. Direito de Recesso:** Tendo em vista que a Incorporada e a Incorporadora estão sob controle comum, não se aplica o direito de recesso.

2.3. Bens, Direitos e Obrigações: Integrarão o acervo patrimonial incorporado os bens, direitos e obrigações descritos sumariamente no Balanço Patrimonial da Incorporada.

2.4. Estabelecimento da Incorporada: A Incorporadora desenvolverá, em seu próprio estabelecimento, as atividades exercidas pela Incorporada, sem se verificar qualquer solução de continuidade nas atividades então desenvolvidas pela Incorporada. Por essa razão, o estabelecimento da Incorporada será extinto em decorrência da incorporação e sua inscrição será cancelada.

2.5. Escrituração Contábil Fiscal (“ECF”) e demais obrigações fiscais acessórias: Tendo em vista as regras da legislação fiscal em vigor e o Balanço Patrimonial base da incorporação, bem como as determinações do presente Protocolo e da legislação tributária aplicável, a Incorporadora deverá apresentar a competente ECF da Incorporada e cumprir com as demais obrigações fiscais acessórias aplicáveis nos prazos previstos pela legislação em vigor.

2.6. Sucessão: Na forma do disposto no artigo 1.116 do Código Civil, a Incorporadora, que absorverá o acervo líquido da Incorporada, sucederá essa sociedade em todos os seus bens, direitos e obrigações, sendo certo que as atividades até então desenvolvidas pela Incorporada passarão a ser desenvolvidas pela Incorporadora.

2.7. Registro e averbação da sucessão: Nos termos do artigo 1118 do Código Civil e do artigo 234 da LSA, a certidão da incorporação passada pelo Registro Público de Empresas Mercantis será documento hábil para o registro e a averbação, nos registros públicos e privados competentes, da sucessão universal pela Incorporadora em todos os bens, direitos, pretensões, faculdades, poderes, imunidades, ações, exceções, deveres, obrigações, sujeições, ônus e responsabilidades integrantes ou relacionados à incorporação da Incorporada pela Incorporadora.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Aprovação da Operação: Serão promovidas, pela Incorporada e pela Incorporadora, as respectivas reuniões de sócios para deliberar acerca dos termos e condições aqui disciplinados, bem como para aprovar a operação de incorporação.

3.2. Procedimento: Uma vez aprovada a incorporação, os administradores das Partes deverão praticar todos os atos, registros e averbações que se fizerem necessários à perfeita regularização, formalização e efetivação da incorporação e do estabelecido neste Protocolo.

3.3. Sobrevivência de Cláusulas: Caso alguma cláusula, disposição, termo ou condição deste Protocolo venha a ser considerado inválido ou inexecutável, as demais cláusulas, disposições, termos e condições não afetados permanecerão válidos e em pleno vigor.

3.4. Aditamentos: Este Protocolo somente poderá ser alterado ou aditado por escrito, em instrumento particular assinado por todos os seus subscritores.

3.5. Lei Aplicável: Este Protocolo será regido, interpretado e aplicado de acordo com a legislação vigente no Brasil.

3.6. Jurisdição: As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, como o competente para dirimir as dúvidas e questões oriundas deste Protocolo.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam este instrumento em 6 (seis) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 20 de outubro de 2021.

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A

ALEXANDRE SALLUM NAHAS

GUILHERME SALLUM NAHAS

ITANGUÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.

EDGARD KARNICK NAHAS

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG:

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROTEÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DE
INCORPORAÇÃO DA ITANGUÁ PARTICIPAÇÕES LTDA PELA DIÁLOGO
ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A**

ANEXO I

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Página de Assinaturas



Número do documento: 00109

Código do documento: 4bd501c7-9219-4a6f-8669-b994f4ea00db

Link do documento no cofre DocSales: <https://web.docsales.com/approval/4bd501c7-9219-4a6f-8669-b994f4ea00db>

Signatários

Signatário: GUILHERME SALLUM NAHAS

Documento Assinado em: 04/11/2021 às 14:13.

Função: Assinado como parte

E-mail: guilherme@dialogo.com.br

CPF: 317.608.588-54

IP do Usuário: 179.208.132.140

Signatário: EDGARD KARNICK NAHAS

Documento Assinado em: 03/11/2021 às 15:54.

Função: Assinado como parte

E-mail: edgard@dialogo.com.br

CPF: 042.090.618-59

IP do Usuário: 201.48.164.249

Signatário: Ana Paula Yoshimoto

Documento Assinado em: 29/10/2021 às 10:43.

Função: Assinado como parte

E-mail: afy@machadoassociados.com.br

CPF: 179.911.798-77

IP do Usuário: 179.191.95.181

Signatário: ALEXANDRE SALLUM NAHAS

Documento Assinado em: 29/10/2021 às 10:35.

Função: Assinado como parte

E-mail: alexandre@dialogo.com.br

CPF: 331.811.238-03

IP do Usuário: 189.51.5.118

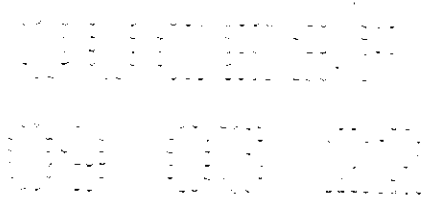
Signatário: Verônica Gardeli Perente

Documento Assinado em: 29/10/2021 às 10:29.

Função: Assinado como testemunha

E-mail: vgp@machadoassociados.com.br

CPF: 347.156.608-22
IP do Usuário: 179.191.95.181



LAUDO DE AVALIAÇÃO

A empresa especializada **PRADO OLIVEIRA AUDITORES ASSOCIADOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 664, 1º andar, Conjunto 13, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.627.381/0001-13 e no C.R.C./SP sob o nº 2SP 014679/O-6, neste ato representada por sua administradora, Sra. **Carla Cristina de Oliveira Poletti**, brasileira, casada, contadora, portadora da Cédula de Identidade RG 26.113.345-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 173.331.758-98 e no C.R.C./S.P. sob o nº 1 SP 213.167-0-1, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 664, 1º andar, Conjunto 13, Jardim Europa, CEP 01455-000, nomeada pelo administrador da **ITANGUÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 153, 11º andar, Conj. 114, sala 03, no Bairro do Itaim Bibi, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 36.436.304/0001-43, com seus atos constitutivos registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob NIRE 35235894663, (“ITANGUA”), e pelos administradores da **DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.132.417/0001-25 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.559.878, (“DIALOGO”), dá ciência do “Laudo de Avaliação” do patrimônio da ITANGUÁ a ser incorporado pela DIÁLOGO, em decorrência da incorporação da ITANGUÁ, de acordo com os termos e condições previstos no Protocolo e Justificação de Incorporação firmado pela administração das referidas empresas em 20 de outubro de 2021 (“Protocolo de Incorporação”).

I. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

Em decorrência da incorporação da **ITANGUÁ PARTICIPAÇÕES LTDA.**, dirigimo-nos à sede desta, ocasião em que nos foi exibido o balanço patrimonial levantado em 30 de setembro de 2021 (“Balanço Patrimonial”), devidamente elaborado por profissionais habilitados.

O acervo líquido da ITANGUÁ a ser incorporado pela DIÁLOGO foi avaliado com base no seu valor patrimonial contábil, nos Princípios Fundamentais de Contabilidade aplicados de forma uniforme e consistente, com respaldo nos controles permanentes mantidos pela ITANGUÁ, bem como pelos critérios gerais determinados pelo artigo 183 da Lei nº 6.404/76 (“Lei da Sociedade por Ações”).

II. BENS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Os bens, direitos e obrigações objeto da avaliação (i) constam dos livros e registros contábeis da ITANGUÁ em 30 de setembro de 2021, (ii) foram devidamente verificados, (iii) têm existência real e (iv) estão suportados por documentação legal e idônea e estão caracterizados da seguinte forma (valores expressos em reais):

a. Ativo:

Caixa e equivalentes de caixa	5.027,00
Investimento Diálogo Eng. E Construção S/A	<u>609.230.830,00</u>
Ativo total	609.235.857,00

b. Passivo:

Obrigações tributárias	5,00
Créditos de sócios	<u>5.022,00</u>
Passivo total	5.027,00

c. Patrimônio Líquido:

Capital Social	238.502.000,00
Adiantamento para futuro aumento de capital	109.278,00
Reserva de lucros	<u>370.619.552,00</u>
Patrimônio Líquido	609.230.830,00

Passivo + Patrimônio Líquido	609.235.857,00

Desta forma, conforme o critério de avaliação adotado, o ativo perfaz o montante total de R\$ 609.235.857,00 (seiscentos e nove milhões, duzentos e trinta e cinco mil e oitocentos e cinquenta e sete reais), o passivo o montante total de R\$ 5.027,00 (cinco mil e vinte e sete reais) e o patrimônio líquido o montante total de R\$ 609.230.830,00 00 (seiscentos e nove milhões, duzentos e trinta mil e oitocentos e trinta reais).

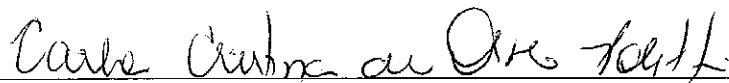
III. CONCLUSÃO

Em decorrência dos exames e análises efetuadas, e dos demais termos e condições deste Laudo de Avaliação, concluímos que o valor de acervo líquido contábil da ITANGUÁ, a ser vertido e incorporado pela DIÁLOGO, calculado com base em 30 de setembro de 2021, corresponde ao valor de **R\$ 609.230.830,00 (seiscentos e nove milhões, duzentos e trinta mil e oitocentos e trinta reais)**.

IV. ENCERRAMENTO

E, assim, a empresa contratada dá por terminado o trabalho, assinando o presente Laudo de Avaliação em 5 (cinco) vias de igual forma e teor.

São Paulo, 28 de outubro de 2021.



PRADO OLIVEIRA AUDITORES ASSOCIADOS LTDA.

p. Carla Cristina de Oliveira Poletti



ANEXO F

Termo de Securitização

Diálogo
ENGENHARIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 457ª (QUADRINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM ATÉ 02 (DUAS) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM nº447

CNPJ n.º 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDO PELA



DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

CNPJ n.º 57.132.417/0001-25

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-904, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

celebrado com a



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 02 (DUAS) SÉRIES, DA 457ª (QUADRINGÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

I. como securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na categoria "S1", perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de 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 Classe Única de até 2 (duas) Séries, da 457ª (quadringéssima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção 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").

ÍNDICE

1. Definições 4

2. Sumário da Estrutura da Emissão 18

3. Objeto e Créditos Imobiliários 18

4. Características dos CRI 21

5. Forma de Distribuição dos CRI 43

6. Vencimento Antecipado 46

7. Resgate Antecipado Facultativo Total e Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI 54

8. Regime Fiduciário 63

9. Transferência da Administração e Liquidação do Patrimônio Separado..... 68

10. Despesas..... 71

11. Riscos 81

12. Declarações e Obrigações Da Emissora 81

13. Agente Fiduciário 95

14. Assembleia Especial de Titulares de CRI 104

15. Tratamento Tributário Aplicável Aos Investidores 112

16. Publicidade 116

17. Registro deste Termo de Securitização 116

18. Comunicações 117

19. Disposições Gerais 118

20. Legislação Aplicável e Foro 120

Anexo I – Cronograma de Pagamentos 122

Anexo II – Identificação dos Créditos Imobiliários 124

Anexo III – Declaração da Emissora 134

Anexo IV – Declaração do Agente Fiduciário 136

Anexo V – Declaração de Custódia 137

Anexo VI – Descrição dos Empreendimentos Destinação e da Destinação dos Recursos 139

Anexo VII – Tabela de Despesas 143

Anexo VIII – Modelo de Relatório de Verificação 145

Anexo IX – Emissões do Agente Fiduciário 147

Anexo X – Modelo de Aditamento ao Termo de Securitização 148

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 01 poderão 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 **GRANT THORNTON**

AUDITORES INDEPENDENTES, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções, inscrita no CNPJ/ME nº 10.830.108/0001-65, na qualidade de auditor independente contratado pela Emissora para auditoria do Patrimônio Separado, 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 substituí-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 **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01.455-000 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.519.944/0001-05, 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;

"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, e as Condições Precedentes Integralização (conforme definido neste Termo de Securitização);

"Contador do Patrimônio Separado": Significa a **LINK – CONSULTORIA CONTABIL E TRIBUTÁRIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Siqueira Bueno, 1737 – Belenzinho, CEP 03.173-010, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 03.997.580/0001-21, o auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 , ou o prestador que vier a substituí-la.

"Conta de Livre Movimentação": significa a conta corrente de titularidade da Devedora n.º 39189-2, mantida na agência n.º 0350 mantida junto ao Banco Itaú (341);

"Conta do Patrimônio Separado 01": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 7336-1, mantida na agência n.º 0001 da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), que integra o Patrimônio Separado dos CRI;

"Conta do Patrimônio Separado 02": significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora n.º 99245-2, mantida na agência n.º 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A (341), que integra o Patrimônio Separado dos CRI;

"Contas do Patrimônio Separado " ou "Contas Centralizadoras": significa a Conta do Patrimônio Separado 01 e a Conta do Patrimônio Separado 02 quando citadas em conjunto, no singular ou no plural. As Partes reconhecem e concordam que, mediante solicitação da Securitizadora e a exclusivo critério desta, qualquer pagamento originalmente previsto para ser realizado na Conta do Patrimônio Separado 01 poderá, alternativamente, ser direcionado para Conta do Patrimônio Separado 02 ou vice versa;

"Conta de Liquidação B3 – 1ª Série": significa a conta de titularidade da Securitizadora n.º 7335-9, mantida na agência n.º 0001 da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), que integra o Patrimônio Separado dos CRI, e que serão operacionalizados todos os pagamentos dos CRI da 1ª Série aos Investidores

através dos procedimentos B3.

"Conta de Liquidação B3 – 2ª Série": significa a conta de titularidade da Securitizadora n.º 7336-0, mantida na agência n.º 0001 da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), que integra o Patrimônio Separado dos CRI, e que serão operacionalizados todos os pagamentos dos CRI da 2ª Série aos Investidores através dos procedimentos B3.

"Contas de Liquidação B3": significa a Conta de Liquidação B3 – 1ª Série e a Conta de Liquidação B3 – 2ª Série quando citadas em conjunto;

"Contrato de Distribuição": significa o *"Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime Misto de Melhores Esforços e de Garantia Firme de Colocação, em até 02 (duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A."*, celebrado em 10 de julho 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 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 nas Contas do Patrimônio Separado e nas Contas de Liquidação B3; (c) os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável; e (d) as Contas do Patrimônio Separado e as Contas de Liquidação B3;

"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 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) 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 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) 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 30 de julho de 2025;

"Data de Emissão dos CRI": significa a data de emissão dos CRI, qual seja, o dia 30 de julho 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 11 de julho de 2030;

"Data de Vencimento dos CRI": significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, o dia 15 de julho de 2030;

"Debêntures": significa as 200.000 (duzentas mil), debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 02 (duas) séries, para colocação privada da Devedora, objeto da

Escritura de Emissão, que perfazem o valor de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que a quantidade de Debêntures e, respectivamente, o valor da emissão, poderão ser diminuídos em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, em razão da demanda apurada junto aos Investidores (conforme definido abaixo) ser inferior a 200.000 (duzentos mil) CRI após o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido).

"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 **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25;

"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) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vi) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (vii) os Prospectos e a Lâmina (conforme definidos neste Termo de Securitização); e (viii) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

"EC 132/23": tem o significado previsto na Cláusula 15.12 abaixo;

"Efeito Adverso Relevante": tem o significado previsto na Cláusula 6.1.3(iv) abaixo

"Emissão": significa a 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) emissão, em classe única 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;

"Escritura de Emissão": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfaria, com Garantia Fidejussória Adicional, em até 02 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção S.A.*", celebrado em 10 de julho de 2025 entre a Devedora, a Securitizadora e os Fiadores;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" celebrado em 10 de julho de 2025 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;

"Escriturador": significa a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;

"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;

"Fiadores" significam, em conjunto, **EDGARD KARNICK NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, portador do documento de identidade nº 3.664.804-8, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 042.090.618-59 ("Edgard") e **GUILHERME SALLUM NAHAS**, brasileiro, engenheiro, casado, portador do RG nº 33.021.313-1, inscrito no CPF sob o nº 317.608.588-54, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Hélio Pellegrino, nº 374, Apto 171, Vila Nova Conceição, CEP 04513-100, ("Guilherme")

"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 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 executáveis 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 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;

"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 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;

"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 Facultativo Total 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 nº 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;

"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\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, podendo ser diminuído em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observado o disposto na Cláusula 4.1 (iv) deste Termo de Securitização, 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.

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 Diálogo Engenharia e Construção 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, observadas as Condições Precedentes Integralização.

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: A presente Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia realizada em 29 de novembro de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de maio de 2025 sob o nº 172.520/25-3, 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 nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 10 de julho 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\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) , na Data de Emissão dos CRI, devidamente identificado 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 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 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) emissão da Emissora;
- (ii) *Número de Classes*: Os CRI serão emitidos em classe única, nos termos do artigo 41 da resolução CVM 60.

- (iii) *Número de Séries*: Os CRI serão emitidos em até 02 (duas) séries, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido) e observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo);
- (iv) *Quantidade de CRI*: Serão emitidos, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI, na Data de Emissão dos CRI. 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 (i) que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes; e (ii) que a Quantidade de CRI poderá ser diminuída em até 50.000 (cinquenta mil) CRI, mediante o cancelamento de tais CRI, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido). 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 ("Sistema de Vasos Comunicantes");
- (v) *Valor Total da Emissão*: O Valor Total da Emissão será, inicialmente, de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) , na Data de Emissão dos CRI, podendo este valor ser diminuído em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que a definição da quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries será objeto do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (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 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, observado que a manutenção da Oferta e, consequentemente, a presente Emissão está condicionada à quantidade mínima de 150.000

(cento e cinquenta mil) CRI, correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, conseqüentemente, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), devendo as Debêntures serem subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização ("Montante Mínimo"); e (ii) a quantidade de séries dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de séries das Debêntures, 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) Distribuição Parcial:** Será admitida Distribuição Parcial dos CRI, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação do Montante Mínimo ("Distribuição Parcial"). Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora e a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores poderão, na intenção de investimento, como condição de eficácia de suas intenções de investimento e de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade dos CRI originalmente objeto da Oferta, podendo o Investidor, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (ii.a) a totalidade dos CRI subscritos por tal Investidor, ou (ii.b) quantidade equivalente à proporção entre a quantidade dos CRI efetivamente distribuídos e a quantidade dos CRI inicialmente ofertada, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em receber a totalidade dos CRI subscritos por tal Investidor. Caso o Investidor opte pelo item (i) acima, se tal condição não se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição (conforme definido no Contrato de Distribuição), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso o Investidor opte pelo item (ii.b) acima, se tal condição não se implementar

e o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização da respectiva série, referido Preço de Integralização será devolvido, de acordo com os Critérios de Restituição (conforme definido no Contrato de Distribuição), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observados os procedimentos da B3 com relação aos CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada. Caso o Investidor tenha efetuado o pagamento do Preço de Integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos 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 ou da data de resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

- (viii) *Valor Nominal Unitário*: R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (ix) *Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série*. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série não será atualizado monetariamente;
- (x) *Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série*. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, 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 ou Data de Aniversário (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ("Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série"), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série"), calculado de forma pro *rata temporis* por Dias Úteis de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Aniversário, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Aniversário. A título de exemplificação caso a Data de Aniversário seja em junho, será utilizado o índice divulgado em maio referente a abril;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), sendo “dup” um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, sendo também “dut” um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série deve-se considerar o “dut” igual a 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observação:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

- (iii) os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (iv) considera-se “Data de Aniversário” todas as Datas de Pagamentos indicadas no Anexo I deste Termo de Securitização;
- (v) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior;
- (vi) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas dos CRI da Segunda Série;
- (vii) o produto é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (viii) Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

- NI_{kp}** = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;
- NI_{k-1}** = conforme definido acima;
- Projeção** = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

(xi) *Juros Remuneratórios dos CRI da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal*

Unitário dos CRI da Primeira Série ou sobre o respectivo saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos 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 dos CRI da Primeira Série"), de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.7 abaixo.

- (xii)** *Juros Remuneratórios dos CRI da Segunda Série:* Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, o qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre: **(i)** percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2027 ("Taxa NTN-B 2027"), a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa de 8,05% (oito inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série (conforme abaixo definido) ("Remuneração dos CRI da Segunda Série" e em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série, "Remuneração").
- (xiii)** *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 (xiv) 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 Integralização, caso em que serão integralizadas pelo respectivo

Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures da Primeira Série, ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, ambos acrescidos 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, ou da última Data de Pagamento até a data de sua efetiva integralização, conforme o caso. 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;

(xiv) 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*. Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Integralização"):

(i) Constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio formalização desta Escritura de Emissão e de todos os

Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e as aprovações para tanto, bem como arquivamento do Ato Societário da Devedora e desta Escritura de Emissão na Junta Comercial, publicação do Ato Societário da Devedora no Jornal de Publicação da Devedora e registro da Escritura de Emissão no Cartório de RTD;

(ii) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Oferta realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Oferta, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Oferta, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Oferta; e

(iii) Recebimento, pela Securitizadora, de parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais da Devedora contratados no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, 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 societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta.

(xv) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado, Oferta de Resgate de Antecipado e/ou resgate antecipado, em todos os casos, dos CRI decorrente de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento realizado em 24 de setembro de 2025 e os demais pagamentos ocorrendo de acordo com as datas de pagamento previstas no Anexo I deste Termo;

(xvi) *Periodicidade de Pagamento de Amortização:* O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série serão amortizados mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo a primeira amortização realizada em 24 de setembro de 2025 e o último 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, de Amortização Extraordinária Facultativa e da realização de Oferta de Resgate Antecipado, de acordo com as datas indicadas nas tabelas previstas no Anexo I deste Termo (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI") e observado os percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela do Anexo I;

(xvii) *Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira*: B3;

(xviii) *Data de Emissão*: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI será 30 de julho de 2025;

(xix) *Local de Emissão*: Cidade e Estado de São Paulo;

(xx) *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 1.838 dias, contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI");

(xxi) *Garantia flutuante*: Não há;

(xxii) *Garantias*: Não há; Não obstante, as Debêntures contam com garantia fidejussória, na modalidade de fiança, prestada pelos Fiadores no âmbito da Escritura de Emissão ("Fiança").

(xxiii) *Pagamentos*: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora;

(xxiv) *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 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;

(xxv) *Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários*: Os Imóveis listados no Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxvi) *Os Empreendimentos Destinação objeto do crédito têm "habite-se"*:

Informação constante da tabela 1 do Anexo VI ao presente Termo de Securitização;

(xxvii) *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;

(xxviii) *Código ISIN:*

(a) CRI da Primeira Série: BRRBRACRIVT6; e

(b) CRI da Segunda Série: BRRBRACRIVU4.

(xxix) *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;

(xxx) *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 características deste papel sujeitas a alterações;**

(xxxi) *Duration dos CRI:* Aproximadamente 2,00 (dois inteiros) anos para os CRI da Primeira Série e aproximadamente 2,27 (dois inteiros e vinte e sete centésimos) anos para os CRI da Segunda Série, conforme calculado em 07 de julho de 2025;

(xxxii) *Número de Ordem:* O Presente Termo representa a emissão de número de ordem 457 (quatrocentos e cinquenta e sete) da Emissora;

(xxxiii) *Revolvência:* Não aplicável;

(xxxiv) *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

(xxxv) *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 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"). Caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de sistemas de terceiros que impeçam a realização do pagamento na data de vencimento, tais Encargos Moratórios não terão efeito.

- 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;
 - (iv)** estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados 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 dos CRI da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos por cento) da variação acumulada da Taxa DI ("Remuneração dos CRI da Primeira Série"). A Remuneração dos CRI da Primeira Série 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, caso aplicável, o cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série obedecerá à 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 Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = o Valor Nominal Unitário de emissão dos CRI da Primeira 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 Primeira 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 Primeira 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:

- (i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) 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 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 6 (seis), considerando que os dias 6 (seis) e 10 (dez) são Dias Úteis.

4.8. Cálculo da Remuneração dos CRI da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, o qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre: **(i)** percentual correspondente à taxa interna de

retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2027 (“Taxa NTN-B 2027”), a ser verificada no fechamento do Dia Útil da data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa de 8,05% (oito inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série (conforme abaixo definido) (“Remuneração dos CRI da Segunda Série” e em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série, “Remuneração”).

4.8.1. A Remuneração dos CRI da Segunda Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator Spread - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série devida em cada data de pagamento de tal remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Spread = fator de juros composto pela Remuneração dos CRI da Segunda Série, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

DP = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série e a data atual, sendo “DP” um número inteiro; e

Spread = a ser definido, em percentual, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais e inserida na presente Escritura de Emissão por meio de aditamento.

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

4.8.2. 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.

4.8.3. 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, conseqüentemente, 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.

4.8.4. 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.

4.8.5. Caso, na assembleia especial de titulares de CRI da Primeira Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures da Primeira Série, e consequente de Remuneração dos CRI, entre a Emissora, a Devedora e os titulares dos CRI da Primeira Série, 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 da Primeira Série e, consequentemente, dos CRI da Primeira Série a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.10.1. 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.

4.10.2. 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.

4.11. 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;
- (iii) Encargos Moratórios;
- (iv) Remuneração vencida e não paga, se aplicável;
- (v) Remuneração vincenda;
- (vi) Amortização dos CRI vencida (s) e não paga (s), se aplicável; e
- (vii) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.12. 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.

4.13. Destinação dos Recursos:

4.13.1. *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.

4.13.2. *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, reforma 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").

4.13.3. 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 a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação, nos moldes do Anexo X a este Termo de Securitização.

4.13.4. 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, 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.

4.13.5. 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), conforme previsto neste Termo de Securitização.

4.13.6. 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 Especial de Titulares dos CRI não seja instalada em segunda convocação ou não haja deliberação por falta de quórum em segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis e/ou empreendimentos à lista de Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.

4.13.7. 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 7 (sete) 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, à Escritura de Emissão de CCI 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, nos moldes do Anexo X a este Termo de Securitização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à efetiva alteração da Destinação dos Recursos em questão.

4.13.8. 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.

4.13.9. A Devedora encaminhará para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada semestre, sendo o primeiro envio relativo ao semestre findo em 31 de dezembro de 2025, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, o relatório eletrônico (.pdf) substancialmente na forma do Anexo VIII deste Termo de Securitização ("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 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.

4.13.10. 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.

4.13.11. 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.

4.13.12. 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.

4.13.13. 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.

4.13.14. 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.

4.13.15. 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.

4.14. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

- 4.15. Classificação de Risco:** Foi contratada como agência de classificação de risco dos CRI a Fitch Ratings ("Agência de Classificação de Risco"), que atribuirá *rating* aos CRI até a primeira data de integralização dos CRI.

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 misto de colocação, sendo que **(i)** R\$150.000,000 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondentes a 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, a ser prestada pelo Coordenador Líder ("Garantia Firme"), e **(ii)** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondentes a 50.000 (cinquenta mil) CRI serão colocados sob o 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 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.

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 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 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 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, hipótese em que haverá resgate antecipado obrigatório dos CRI.

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 Inadimplemento Automáticos"):

- (i)** Não pagamento pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas de vencimento previstas na Escritura de Emissão, das obrigações pecuniárias devidas aos Debenturistas, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que a obrigação era devida;
- (ii)** apresentação de (a) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou por qualquer uma de suas Afiliadas (conforme abaixo definido) com sede no Brasil, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora ou por qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil, independente do deferimento do respectivo pedido; (c) pedido de falência da Devedora ou por qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (d) decretação de falência, liquidação, dissolução, insolvência ou extinção da Devedora ou de qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil; (e) pedido de suspensão de execução de dívidas ou qualquer outra medida antecipatória de pedido de recuperação judicial da Devedora ou de qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil, independente do deferimento do respectivo pedido; e/ou (f) quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições, nacionais ou internacionais, relacionados à Devedora ou a qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil;
- (iii)** aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.4 da Escritura de Emissão;
- (iv)** se a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização ou demais documentos da Oferta ou qualquer de suas disposições: (a) forem objeto de qualquer tipo de questionamento (incluindo, mas não se limitando a ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa), no Brasil ou no exterior, pela Devedora, por qualquer de suas Afiliadas com sede no Brasil ou pelos Fiadores; (b) não forem devidamente formalizados; (iii) forem anulados, invalidados, declarados ineficazes ou inexecutáveis total ou parcialmente; ou (iv) de qualquer forma, deixarem de existir ou forem rescindidos;

- (v)** transformação do tipo societário da Devedora, de modo que deixe de ser uma sociedade anônima, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi)** declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade da Devedora (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou, ainda, ao seu valor equivalente em moeda estrangeira;
- (vii)** se ocorrer mudança do Controle acionário direto ou indireto da Devedora, sem prévia aprovação dos Debenturistas, conforme instruídos por meio de Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização), exceto se resultante de reorganização societária da Devedora que mantenha os Familiares como Controladores diretos ou indiretos da Devedora. Por “Familiares” entende-se: filhos, netos e cônjuges dos atuais Controladores da Devedora;
- (viii)** cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações da, ou pela, Devedora ou quaisquer operações ou reestruturações societárias envolvendo a Devedora, sem que haja a prévia aprovação dos Debenturistas, conforme instruídos por meio de Assembleia Especial, excetuando-se desse item quaisquer reorganizações societárias realizadas dentro do grupo econômico e familiar (filhos, netos e cônjuges dos atuais Controladores da Devedora) da Devedora e desde que no caso de cisão ou de alteração do Controle direto da Devedora, a entidade resultante de referida cisão ou da referida alteração do Controle direto torne-se fiadora das Debêntures, devendo a fiança ser constituída no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do arquivamento do ato societário que deliberou pela cisão ou da data de formalização da alteração do Controle direto, conforme o caso;
- (ix)** redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, ressalvadas as reduções de capital que tenham como finalidade a absorção dos prejuízos acumulados;
- (x)** comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelo Fiadores, conforme o caso, na Escritura de Emissão é falsa e/ou enganosa;
- (xi)** descumprimento, pela Devedora, por quaisquer de suas Afiliadas ou pelos Fiadores, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas

privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção");

(xii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, e/ou pelos Fiadores, de quaisquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão; e

(xiii) se a Escritura de Emissão ou demais Documentos da Operação ou qualquer de suas disposições; (i) não forem devidamente formalizados ou forem rescindidos; ou (ii) (a) forem anulados, invalidados, declarados ineficazes ou inexecutíveis total ou parcialmente; ou (b) de qualquer forma, deixarem de existir, conforme declarado em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal.

6.1.2. Para fins do presente Termo de Securitização, qualquer referência a "Controle", "Controladora" ou "Controlada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e qualquer referência a "Coligada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações. "Afiliadas" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer outra pessoa Controladora, Controlada, Coligada ou que esteja sob Controle comum com a referida pessoa.

6.1.3. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nesta Cláusula 6.1.3. e na Cláusula 7.1.2. 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, conseqüentemente, do resgate antecipado obrigatório dos CRI, observado o disposto nos itens abaixo ("Eventos de Inadimplemento Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado");

(i) caso a Fiança, por qualquer motivo, venha a deixar de ser válida, eficaz, exequível ou deixe de ser oponível em relação aos Fiadores, ou, ainda, caso

a Devedora, os Fiadores ou qualquer uma de suas Afiliadas tentem praticar ou interpor, ou pratiquem ou interponham, quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, questionar, cancelar, suspender ou invalidar a Fiança e/ou quaisquer das obrigações da Devedora e/ou dos Fiadores nos termos da Escritura de Emissão;

- (ii)** descumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral cujo efeito não tenha sido suspenso dentro dos prazos legais, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou, ainda, ao seu valor equivalente em moeda estrangeira, desde que o referido descumprimento não seja sanado pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis;
- (iii)** não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Devedora, desde que o referido descumprimento não seja sanado pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis;
- (iv)** descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, que não sanado no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis corridos contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;
- (v)** mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou de qualquer obrigação de responsabilidade da Devedora, suas Controladas ou Controladas com sede no Brasil (seja como devedora principal, fiadora ou devedora solidário) cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou, ainda, ao seu valor equivalente em outras moedas;
- (vi)** ocorrência de qualquer Efeito Adverso Relevante, assim definido como (a) na situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza da Devedora ou dos Fiadores, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (b) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores perante os Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão; e/ou (c) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável ("Efeito Adverso Relevante")

- (vii)** protesto de títulos e/ou inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central 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 até 15 (quinze) Dias Úteis tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que: (a) a Devedora comprovou perante a autoridade judicial que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; (b) o protesto foi cancelado ou suspenso; ou (c) foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente;
- (viii)** morte, incapacidade total ou parcial, de interdição ou impedimento, por qualquer razão de fato ou de direito, dos Fiadores, para exercer suas atividades ou administrar seus bens ou negócios, sem sua devida substituição, no prazo determinado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (ix)** resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora ou descumprimento do Índice Financeiro (conforme abaixo definido), exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, que não deverão superar o mínimo legal de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido da Devedora;
- (x)** desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão na posse pela respectiva autoridade governamental;
- (xi)** mudança ou alteração do objeto social da Devedora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, exceto se previamente autorizado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;
- (xii)** caso a Devedora deixe de ter suas demonstrações financeiras auditadas por um dos auditores independentes a seguir: (a) KPMG Auditores Independentes, (b) PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes, (c) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (d) EY Auditores Independentes; (e) Pemon Auditores Independentes, (f) Grand Thornton Auditores, e (g) Bakertilly Internacional;
- (xiii)** verificação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas

pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, na Escritura de Emissão é insuficiente, inverídica, imprecisa, inconsistente ou desatualizada na data em que foi prestada;

(xiv) venda, sob qualquer forma, ainda que sob promessa ou condição suspensiva, sobre a propriedade, titularidade, posse e/ou controle de quaisquer ativos relevantes da Devedora desde que não envolvam as atividades descrita no Estatuto Social da Devedora;

(xv) uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero ou qualquer espécie de trabalho ilegal realizados indiretamente pela Devedora, quaisquer de suas Afiliadas com sede no Brasil ou pelos Fiadores;

(xvi) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados anualmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento do exercício de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, e verificados pelo Agente Fiduciário até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"):

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos)

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras, incluindo os créditos em poder da Caixa Econômica Federal, oriundos do programa federal de financiamento imobiliário "Casa Verde e Amarela", sujeito a juros e correções monetárias) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no balanço patrimonial consolidado da Emissora;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano

Empresário”;

“Dívida FGTS” significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;

(xvii) questionamento judicial ou arbitral iniciado por terceiros a respeito da validade, eficácia ou exequibilidade das Debêntures, das disposições e obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que o questionamento não seja sanado pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis; e

(xviii) uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, diretamente, ou crime contra o meio ambiente, em todos os casos, pela Devedora, quaisquer de suas Afiliadas com sede no Brasil ou pelos Fiadores.

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 Especial 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 6.1.3. acima, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 7 (sete) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI visando a deliberar acerca da declaração de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do resgate antecipado 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 Especial 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 Especial de Titulares dos CRI.

- 6.4.** Na hipótese (i) de não instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em segunda convocação, (ii) de deliberação favorável ao vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate antecipado dos CRI, ou, ainda, (iii) se instalada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI sem que haja quórum suficiente para a deliberação, a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate antecipado dos CRI, e exigir o pagamento do que for devido.
- 6.5.** Em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, do resgate antecipado 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, conseqüentemente, do resgate antecipado 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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 Moratórios 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 Moratórios 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 FACULTATIVO TOTAL E OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL

dos CRI

7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI.

7.1.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora ou dos Titulares dos CRI, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de setembro de 2027 (inclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, realizar o resgate antecipado facultativo total dos CRI de cada uma das séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), com o consequente cancelamento dos CRI resgatados ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo vedado o resgate antecipado parcial dos CRI da mesma série.

7.1.2. O Resgate Antecipado Total Facultativo dos CRI ocorrerá mediante comunicação dirigida à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário por meio de comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário, com 10 (dez) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo" e "Data do Resgate Antecipado Facultativo", respectivamente).

7.1.3. 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.

7.1.4. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Primeira Série, à Emissora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração dos CRI da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, 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 aos CRI, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,35% (trinta e cinco 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 dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculado

de acordo com a fórmula abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série"):

$$\text{PUprêmio} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUCRI}$$

Onde:

PUCri = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Primeira Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série;

Prêmio = 0,35% ao ano.

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

7.1.5. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série, a Devedora pagará a Emissora montante equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série" e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado dos CRI da Primeira Série, "Valor do Resgate Antecipado dos CRI"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série, calculado *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série, na data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos dos CRI da Segunda Série, conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas dos CRI da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TESOURO\ IPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

TESOURO IPCA = taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t \right]}{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \right]} \right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo dos CRI da Segunda Série e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

$\llbracket FC \rrbracket _t$ = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = percentual anual da taxa da Remuneração dos CRI da Segunda Série.

7.1.6. Caso a Data do Resgate Antecipado Facultativo coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio incidirá sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, 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).

7.1.7. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

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 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.

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 Facultativa 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 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão dos CRI, ou seja, a partir de 20 de setembro 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 quaisquer das séries, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão e nas cláusulas abaixo ("Amortização Extraordinária Facultativa").

7.3.2. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ocorrerá mediante comunicação dirigida à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicado individual, via e-mail, 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 da Amortização Extraordinária Facultativa" e "Data da Amortização Extraordinária Facultativa", respectivamente).

7.3.3. 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.

7.3.4. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme aplicável) de cada CRI dos CRI da Primeira Série, acrescido (i) da respectiva Remuneração dos CRI da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série, (ii) dos Encargos Moratórios

e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI dos CRI da Primeira Série, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,35% (trinta e cinco 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 dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI da Primeira Série, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série"):

$$\text{PUprêmio} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUamortização}$$

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 = 0,35% 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. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série, a Devedora pagará a Securitizadora montante equivalente ao maior entre ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série") e, em conjunto com o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Primeira Série, "Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"):

(i) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série objeto

da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente dos CRI da Segunda Série, na data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos dos CRI da Segunda Série, conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas dos CRI da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos dos CRI da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série e/ou da amortização da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TESOURO\ IPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

TESOURO IPCA = taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration*

remanescente dos CRI da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t \right] }{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \right] } \right]}{252}$$

onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

FC_t = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = percentual anual da taxa da Remuneração dos CRI da Segunda Série.

7.3.6. Caso a Data da Amortização Extraordinária Obrigatória coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, o prêmio 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).

7.3.7. A Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI custodiadas eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos operacionais adotados pela B3 ou, caso os CRI não estejam custodiadas eletronicamente na B3, será realizado em conformidade com os procedimentos operacionais do Escriurador.

7.3.8. A Data da Amortização Extraordinária Facultativo 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.
- 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 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) 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 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, sendo certo que o primeiro encerramento do exercício social se dará em 31 de dezembro de 2025.

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 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, obrigam-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 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"), 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 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 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, 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 5º (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 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 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\$600,00 (seiscentos 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\$600,00(seiscentos reais) por hora de trabalho de gestão, além de custos e demais despesas 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\$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho para cada verificação de *covenants*; e (iv) R\$ 600,00 (seiscentos 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 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.

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 no valor de R\$ 119.000,00 (cento e dezenove mil reais) (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do 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, poderão 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, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não

resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, bem como não garante rentabilidade mínima.

- 10.9.** Se eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor das Despesas Recorrentes referentes à R\$ 59.500,00 (cinquenta e nove mil e quinhentos reais), 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, conforme Anexo VII deste Termo de Securitização ("Valor Mínimo 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 Inicial 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 5 (cinco) Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
- 10.14.** 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.
- 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;
- (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 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, em relação à Emissora, 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 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;
- (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;
- (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, 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
- (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;
- (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;

(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 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;
- (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;
- (I)** cumprir e fazer cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (II)** 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 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 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;

- (Ixi)** 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;
- (Ixiii)** 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;
- (Ixiv)** 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;
- (Ixv)** 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;
- (Ixvi)** manter válidas e regulares, até a última Data de Integralização dos CRI, as declarações prestadas na Cláusula 12.1 acima;
- (Ixvii)** 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;
- (Ixviii)** 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

(IxiX) 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.

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;
- (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 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;
- (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 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\$ 10.000,00 (dez 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\$ 15.000,00 (quinze 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\$ 1.200,00 (mil e duzentos 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 (mil e duzentos reais), sendo devido devida 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 5º (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.

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 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 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.

13.4.8. Adicionalmente, a Devedora 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 judiciais 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.

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 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

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 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)** majoração 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;
- (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 Titulares de CRI deverão ser convocados para participar de qualquer Assembleia Especial, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação e de 8 (oito) dias para a 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 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 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 titulares dos CRI presentes ou dos titulares dos CRI presentes da respectiva Série, conforme o caso, desde que presentes no mínimo 25% (vinte e cinco 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; (v) à Fiança e/ou (vi) à alteração da redação dos Eventos de Inadimplemento, conforme previstos na Escritura de Emissão, em benefício da Devedora ou exclusão de tais Eventos de Inadimplemento, serão tomadas por Titulares de CRI, que representem, em primeira convocação, no mínimo, 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, e em qualquer convocação subsequente, no mínimo, 65% (sessenta e cinco por cento) dos titulares dos CRI presentes ou dos titulares dos CRI presentes da respectiva Série, conforme o caso, desde que presentes no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) dos Titulares 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 titulares dos CRI presentes ou dos titulares dos CRI presentes da respectiva Série, conforme o caso, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 30% (trinta 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 titulares dos CRI 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 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 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 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 1º 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 3º, 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 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 4º, 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

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:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: securitizadora@opea.com.br / creditservices@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

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@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.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://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.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://vortex.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 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.

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, 11 de julho de 2025.

Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 02 (duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Israel Renato Soares
Assinado por: ISRAEL RENATO SOARES 17017088024
CPF: 43088117003
Data Hora da Assinatura: 11/07/2021 10:43:50 BRT
O: OPEA S.A.
E: ISRAEL.RENATO@OPEA.COM.BR
CNPJ: 17.017.088/0001-00

DocuSigned by
THIAGO STORCHI LUCAS
Assinado por: THIAGO STORCHI LUCAS 11030173886
CPF: 43088117003
Data Hora da Assinatura: 11/07/2021 10:53:21 BRT
O: OPEA S.A.
E: THIAGO.STORCHI@OPEA.COM.BR
CNPJ: 17.017.088/0001-00

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Rafael Clara Duarte Cavalcanti
Assinado por: RAFAEL CLARA DUARTE CAVALCANTI 4268717655
CPF: 43088117003
Data Hora da Assinatura: 11/07/2021 16:31:37 BRT
O: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
E: RAFAEL.CLARA@VORTX.COM.BR
CNPJ: 17.017.088/0001-00

DocuSigned by
Vitoria Guimarães Basso
Assinado por: VITORIA GUIMARÃES BASSO 10908108071088
CPF: 43088117003
Data Hora da Assinatura: 11/07/2021 16:27:03 BRT
O: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
E: VITORIA.GUIMARAES@VORTX.COM.BR
CNPJ: 17.017.088/0001-00

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS
1ª SÉRIE

EMIÇÃO CRI 1ª Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	24/09/2025	Sim	Sim	Não	0,1446%
2	22/10/2025	Sim	Sim	Não	1,2452%
3	25/11/2025	Sim	Sim	Não	1,1108%
4	24/12/2025	Sim	Sim	Não	1,2465%
5	22/01/2026	Sim	Sim	Não	1,3858%
6	24/02/2026	Sim	Sim	Não	1,3106%
7	24/03/2026	Sim	Sim	Não	1,3977%
8	23/04/2026	Sim	Sim	Não	1,4329%
9	22/05/2026	Sim	Sim	Não	1,4696%
10	24/06/2026	Sim	Sim	Não	1,3985%
11	22/07/2026	Sim	Sim	Não	1,5444%
12	24/08/2026	Sim	Sim	Não	1,4219%
13	23/09/2026	Sim	Sim	Não	1,5696%
14	22/10/2026	Sim	Sim	Não	1,6674%
15	25/11/2026	Sim	Sim	Não	1,6049%
16	23/12/2026	Sim	Sim	Não	1,7598%
17	22/01/2027	Sim	Sim	Não	1,8108%
18	24/02/2027	Sim	Sim	Não	1,8096%
19	24/03/2027	Sim	Sim	Não	1,9185%
20	23/04/2027	Sim	Sim	Não	1,9773%
21	24/05/2027	Sim	Sim	Não	1,9845%
22	23/06/2027	Sim	Sim	Não	2,0478%
23	22/07/2027	Sim	Sim	Não	2,1144%
24	24/08/2027	Sim	Sim	Não	2,0755%
25	22/09/2027	Sim	Sim	Não	2,3098%
26	22/10/2027	Sim	Sim	Não	2,3355%
27	24/11/2027	Sim	Sim	Não	2,4186%
28	22/12/2027	Sim	Sim	Não	2,5614%
29	24/01/2028	Sim	Sim	Não	2,4934%
30	23/02/2028	Sim	Sim	Não	2,6437%
31	22/03/2028	Sim	Sim	Não	2,9662%
32	25/04/2028	Sim	Sim	Não	2,8685%
33	24/05/2028	Sim	Sim	Não	3,0977%
34	22/06/2028	Sim	Sim	Não	3,2314%
35	24/07/2028	Sim	Sim	Não	3,2664%
36	23/08/2028	Sim	Sim	Não	3,4170%
37	22/09/2028	Sim	Sim	Não	3,6348%
38	24/10/2028	Sim	Sim	Não	3,8149%
39	23/11/2028	Sim	Sim	Não	4,1206%
40	22/12/2028	Sim	Sim	Não	4,2328%
41	24/01/2029	Sim	Sim	Não	4,4703%
42	22/02/2029	Sim	Sim	Não	4,8420%
43	22/03/2029	Sim	Sim	Não	5,0863%
44	24/04/2029	Sim	Sim	Não	5,3078%
45	23/05/2029	Sim	Sim	Não	5,7815%
46	22/06/2029	Sim	Sim	Não	6,1483%
47	24/07/2029	Sim	Sim	Não	6,5712%
48	22/08/2029	Sim	Sim	Não	7,1720%
49	24/09/2029	Sim	Sim	Não	7,7596%
50	24/10/2029	Sim	Sim	Não	8,5675%
51	23/11/2029	Sim	Sim	Não	9,5862%
52	24/12/2029	Sim	Sim	Não	10,6028%
53	23/01/2030	Sim	Sim	Não	12,0501%
54	22/02/2030	Sim	Sim	Não	13,7407%
55	22/03/2030	Sim	Sim	Não	16,3381%
56	24/04/2030	Sim	Sim	Não	19,5011%
57	22/05/2030	Sim	Sim	Não	24,6785%
58	25/06/2030	Sim	Sim	Não	32,8837%
59	24/07/2030	Sim	Sim	Não	49,7166%
60	22/08/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

2ª SÉRIE

EMIÇÃO CRI 2ª Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	24/09/2025	Sim	Sim	Não	0,8192%
2	22/10/2025	Sim	Sim	Não	1,4335%
3	25/11/2025	Sim	Sim	Não	1,3736%
4	24/12/2025	Sim	Sim	Não	1,4619%
5	22/01/2026	Sim	Sim	Não	1,5524%
6	24/02/2026	Sim	Sim	Não	1,5262%
7	24/03/2026	Sim	Sim	Não	1,5893%
8	23/04/2026	Sim	Sim	Não	1,6246%
9	22/05/2026	Sim	Sim	Não	1,6612%
10	24/06/2026	Sim	Sim	Não	1,6397%
11	22/07/2026	Sim	Sim	Não	1,7376%
12	24/08/2026	Sim	Sim	Não	1,6894%
13	23/09/2026	Sim	Sim	Não	1,7898%
14	22/10/2026	Sim	Sim	Não	1,8636%
15	25/11/2026	Sim	Sim	Não	1,8506%
16	23/12/2026	Sim	Sim	Não	1,9575%
17	22/01/2027	Sim	Sim	Não	2,0084%
18	24/02/2027	Sim	Sim	Não	2,0320%
19	24/03/2027	Sim	Sim	Não	2,1169%
20	23/04/2027	Sim	Sim	Não	2,1755%
21	24/05/2027	Sim	Sim	Não	2,2073%
22	23/06/2027	Sim	Sim	Não	2,2712%
23	22/07/2027	Sim	Sim	Não	2,3385%
24	24/08/2027	Sim	Sim	Não	2,3498%
25	22/09/2027	Sim	Sim	Não	2,5122%
26	22/10/2027	Sim	Sim	Não	2,5625%
27	24/11/2027	Sim	Sim	Não	2,6463%
28	22/12/2027	Sim	Sim	Não	2,7649%
29	24/01/2028	Sim	Sim	Não	2,7710%
30	23/02/2028	Sim	Sim	Não	2,8993%
31	22/03/2028	Sim	Sim	Não	3,1246%
32	25/04/2028	Sim	Sim	Não	3,1234%
33	24/05/2028	Sim	Sim	Não	3,3048%
34	22/06/2028	Sim	Sim	Não	3,4381%
35	24/07/2028	Sim	Sim	Não	3,5221%
36	23/08/2028	Sim	Sim	Não	3,6745%
37	22/09/2028	Sim	Sim	Não	3,8694%
38	24/10/2028	Sim	Sim	Não	4,0503%
39	23/11/2028	Sim	Sim	Não	4,3072%
40	22/12/2028	Sim	Sim	Não	4,4669%
41	24/01/2029	Sim	Sim	Não	4,7050%
42	22/02/2029	Sim	Sim	Não	5,0277%
43	22/03/2029	Sim	Sim	Não	5,2939%
44	24/04/2029	Sim	Sim	Não	5,5634%
45	23/05/2029	Sim	Sim	Não	5,9893%
46	22/06/2029	Sim	Sim	Não	6,3790%
47	24/07/2029	Sim	Sim	Não	6,8263%
48	22/08/2029	Sim	Sim	Não	7,4041%
49	24/09/2029	Sim	Sim	Não	8,0163%
50	24/10/2029	Sim	Sim	Não	8,8017%
51	23/11/2029	Sim	Sim	Não	9,7710%
52	24/12/2029	Sim	Sim	Não	10,8306%
53	23/01/2030	Sim	Sim	Não	12,2517%
54	22/02/2030	Sim	Sim	Não	13,9857%
55	22/03/2030	Sim	Sim	Não	16,4853%
56	24/04/2030	Sim	Sim	Não	19,7257%
57	22/05/2030	Sim	Sim	Não	24,8230%
58	25/06/2030	Sim	Sim	Não	33,0865%
59	24/07/2030	Sim	Sim	Não	49,8444%
60	22/08/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

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: 20 de agosto de 2030			
SÉRIE	1ª	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, Bairro Jardim Europa							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000
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: DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.							
CNPJ/MF: 57.132.417/0001-25							
ENDEREÇO: Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO	11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-904
4. TÍTULO:							
O “Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em até 2 (duas) Séries, Para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção S.A.” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado em 11 de julho de 2025 entre a DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A., sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25 (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na categoria “S1”, perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“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 com 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 e Proprietário	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?
HSL	Rua Joaquim Floriano, nº 533	182.821 a 182.928	4º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Dias Leme	R. Dias Leme 482, 484, 488, 490, 512, 532 e 538 R. Padre Raposo 1035, 1041, 991, 1101, 1015 e 1019	54.130 113.967 139.697 20.003 e 32.177	7º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Editora Moderna	Rua Padre Adelino 758	151.858	7º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Cosmorama	R Ossian Terceiro Teles 43, 51, 57, 101, 109, 95	278.525 47.307 144.208 243.414 41.461	11º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Jose dos Reis	R. Jose dos Reis 882, 890, 896 Rua Dr. Armando Tarantino 210, 222 Rua Fabiano Alves 415	27.837 147.486 109.715 3.214 79.295 47.782	6º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Barroco Diálogo	Rua São Sebastião, 545, 551 Fundos, 547, 591 casa 01.02 e 03 Fundos e Rua do Estilo Barroco, 497	83.484 111.672 30.369 165.085	15º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Total:			100%	200.000.000,00		

<u>Empreendime nto Lastro</u>	<u>Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)</u>	<u>Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R\$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)</u>	<u>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendime nto Lastro (2)</u>
<u>HSL</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>91.500.000</u>	<u>46%</u>

<u>Dias Leme</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>41.150.252</u>	<u>21%</u>
<u>Editora Moderna</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>46.250.000</u>	<u>23%</u>
<u>Cosmorama</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>10.978.500</u>	<u>5%</u>
<u>Jose dos Reis</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>6.000.000</u>	<u>3%</u>
<u>Barroco Diálogo</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>4.121.248</u>	<u>2%</u>
<u>Total</u>		<u>200.000.000</u>	<u>100%</u>

(1) O valor estimado de recursos dos CRI da Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o não cancelamento dos CRI após o Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo.

(2) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o não cancelamento dos CRI após o Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo.

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 1.838 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2030.
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 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos 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	20 de agosto de 2030
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 <i>pro rata temporis</i> , 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 e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série serão amortizados mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Securitização, sendo a primeira amortização realizada em 22 de setembro de 2025 e o último 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, de Amortização Extraordinária Facultativa e da realização de Oferta de Resgate Antecipado.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Securitização sendo o primeiro pagamento realizado em 22 de setembro de 2025 e o último 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, de Amortização Extraordinária Facultativa e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures (" <u>Datas de Pagamento da Remuneração</u> ").
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 30 de julho de 2025			
SÉRIE	2ª	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, Bairro Jardim Europa							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000
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: DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.							
CNPJ/MF: 57.132.417/0001-25							
ENDEREÇO: Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO:	11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-904
4. TÍTULO:							
O “Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em até 2 (duas) Séries, Para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção S.A.” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado em 11 de julho de 2025 entre a DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A., sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25 (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na categoria “S1”, perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“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 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 e Proprietário	Endereço	Matricula	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?
HSL	Rua Joaquim Floriano, nº 533	182.821 a 182.928	4º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Dias Leme	R. Dias Leme 482, 484, 488, 490, 512, 532 e 538 R. Padre Raposo 1035, 1041, 991, 1101, 1015 e 1019	54.130 113.967 139.697 20.003 e 32.177	7º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Editora Moderna	Rua Padre Adelino 758	151.858	7º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Cosmorama	R Ossian Terceiro Teles 43, 51, 57, 101, 109, 95	278.525 47.307 144.208 243.414 41.461	11º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Jose dos Reis	R. Jose dos Reis 882, 890, 896 Rua Dr. Armando Tarantino 210, 222 Rua Fabiano Alves 415	27.837 147.486 109.715 3.214 79.295 47.782	6º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Barroco Diálogo	Rua São Sebastião, 545, 551 Fundos, 547, 591 casa 01,02 e 03 Fundos e Rua do Estilo Barroco, 497	83.484 111.672 30.369 165.085	15º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Total:		100%		200.000.000,00		

<u>Empreendimento Lastro</u>	<u>Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)</u>	<u>Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R\$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)</u>	<u>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendimento Lastro (2)</u>
<u>HSL</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>91.500.000</u>	<u>46%</u>
<u>Dias Leme</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>41.150.252</u>	<u>21%</u>
<u>Editora Moderna</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>46.250.000</u>	<u>23%</u>
<u>Cosmorama</u>	<u>Aquisição</u>		<u>5%</u>

	<u>Imobiliária</u>	<u>10.978.500</u>	
<u>Jose dos Reis</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>6.000.000</u>	<u>3%</u>
<u>Barroco Diálogo</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>4.121.248</u>	<u>2%</u>
<u>Total</u>		<u>200.000.000</u>	<u>100%</u>

(1) O valor estimado de recursos dos CRI da Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o não cancelamento dos CRI após o Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo.

(2) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o não cancelamento dos CRI após o Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo.

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 1.838 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2030.
7.6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (" <u>IPCA</u> "), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IBGE</u> "), desde a Primeira Data de Integralização ou Data de Aniversário (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (" <u>Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série</u> "), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (" <u>Valor</u>

	<u>Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série</u>"). Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, a qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre: (i) percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2027 ("<u>Taxa NTN-B 2027</u>"), a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do <i>Procedimento de Bookbuilding</i>, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa de 8,05% (oito inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) ("<u>Remuneração das Debêntures Segunda Série</u>")
7.7. DATA DE VENCIMENTO	20 de agosto de 2030
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 <i>pro rata temporis</i> , 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 (<u>"Datas de Pagamento da Remuneração"</u>).
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 **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na categoria "S1", perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de 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 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) emissão, em até 02 (duas) séries, lastreados em créditos imobiliários devido pela Diálogo Engenharia e Construção S.A., sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("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"), contém, 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 Classe Única de até 2 (duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção 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 Debêntures 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, 11 de julho de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

Da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima)
Número da Série: até 02 (duas) séries
Emissor: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Quantidade: 200.000 (duzentos 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, 11 de julho de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

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 11 de julho de 2025 entre a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na categoria "S1", perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, 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 Diálogo Engenharia e Construção S.A., sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25 ("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 do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em até 2 (duas) Séries, Para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção 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 Classe Única de até 2 (duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.*", celebrado em 11 de julho 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 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) 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 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, 11 de julho de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VI – DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1 - Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento Lastro e Proprietário	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?
HSL	Rua Joaquim Floriano, nº 533	182.821 a 182.928	4º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Dias Leme	R. Dias Leme 482, 484, 488, 490, 512, 532 e 538 R. Padre Raposo 1035, 1041, 991, 1101, 1015 e 1019	54.130 113.967 139.697 20.003 e 32.177	7º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Editora Moderna	Rua Padre Adelino 758	151.858	7º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Cosmorama	R Ossian Terceiro Teles 43, 51, 57, 101, 109, 95	278.525 47.307 144.208 243.414 41.461	11º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Jose dos Reis	R. Jose dos Reis 882, 890, 896 Rua Dr. Armando Tarantino 210, 222 Rua Fabiano Alves 415	27.837 147.486 109.715 3.214 79.295 47.782	6º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Barroco Diálogo	Rua São Sebastião, 545, 551 Fundos, 547, 591 casa 01,02 e 03 Fundos e Rua do Estilo Barroco, 497	83.484 111.672 30.369 165.085	15º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Total:			100%	200.000.000,00		

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Destinação

<u>Empreendimento Lastro</u>	<u>Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)</u>	<u>Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R\$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)</u>	<u>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendimento Lastro (2)</u>
<u>HSL</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>91.500.000</u>	<u>46%</u>
<u>Dias Leme</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>41.150.252</u>	<u>21%</u>
<u>Editora Moderna</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>46.250.000</u>	<u>23%</u>
<u>Cosmorama</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>10.978.500</u>	<u>5%</u>
<u>Jose dos Reis</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>6.000.000</u>	<u>3%</u>
<u>Barroco Diálogo</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>4.121.248</u>	<u>2%</u>
<u>Total</u>		<u>200.000.000</u>	<u>100%</u>

- (1) O valor estimado de recursos dos CRI da Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o não cancelamento dos CRI após o Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo.
- (2) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o não cancelamento dos CRI após o Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo.

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)									
	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	12º	1º
	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030
TOTAL	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
200.000	136.000	23000	23000	18.000	-	-	-	-	-	-

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.

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 2022	R\$ 834.974
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	R\$ 968.836
Encerrado em 31 de dezembro de 2024	R\$ 989.896
Total	R\$ 2.793.707

Conforme demonstrado na tabela acima, a Devedora empregou na aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral o valor de aproximadamente R\$ 2.793.707.000,00 (dois bilhões setecentos e noventa e três milhões setecentos e sete mil reais), 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.

ANEXO VII – TABELA DE DESPESAS

Despesas Iniciais							
Total		4.912.419,00	2,4562095%		5.486.429,62	2,7432148%	
Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	49.000,00	0,024500%	0,00%	49.000,00	0,024500%	B3
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	2.000,00	0,001000%	0,00%	2.000,00	0,001000%	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000500%	0,00%	1.000,00	0,000500%	B3
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	2.830,00	0,001415%	0,00%	2.830,00	0,001415%	Anbima
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	9.919,00	0,004960%	0,00%	9.919,00	0,004960%	Anbima
Taxa de fiscalização CVM	Flat	60.000,00	0,030000%	0,00%	60.000,00	0,030000%	CVM
Taxa de Estruturação e Emissão	Flat	20.000,00	0,010000%	11,15%	22.509,85	0,011255%	Opea
Taxa de Gestão	Flat	2.850,00	0,001425%	11,15%	3.207,65	0,001604%	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	300,00	0,000150%	0,00%	300,00	0,000150%	Opea
Escriturador dos CRI e Agente Liquidante - Primeira Parcela	Flat	1.200,00	0,000600%	14,25%	1.399,42	0,000700%	Itaú e Opea SCD
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	15.000,00	0,007500%	14,25%	17.492,71	0,008746%	Vórtx
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	10.000,00	0,005000%	14,25%	11.661,81	0,005831%	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	8.000,00	0,004000%	14,25%	9.329,45	0,004665%	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	5.000,00	0,002500%	14,25%	5.830,90	0,002915%	Vórtx
Escriturador da Debênture - Primeira Parcela	Flat	12.000,00	0,006000%	14,25%	13.994,17	0,006997%	Vórtx
Auditoria do P.S.	Flat	3.200,00	0,001600%	0,00%	3.200,00	0,001600%	Grant Thornton
Contabilidade do P.S.	Flat	120,00	0,000060%	0,00%	240,00	0,000120%	Link
Assessor Legal da Devedora	Flat	50.000,00	0,025000%	0,00%	50.000,00	0,025000%	Lacaz
Assessor Legal da Oferta	Flat	180.000,00	0,090000%	9,25%	198.347,11	0,099174%	Machado Meyer
Comissionamento do Coordenador	Flat	3.950.000,00	1,975000%	0,00%	4.419.386,22	2,209693%	Itaú BBA
Classificação de Riscos (Rating)	Flat	70.000,00	0,035000%	0,00%	70.000,00	0,035000%	Moodys
Auditor Independente da Devedora	Flat	450.000,00	0,225000%	14,25%	524.781,34	0,262391%	Ernest
Agência de Diagramação	Flat	10.000,00	0,005000%	0,00%	10.000,00	0,005000%	Luz
Despesas Recorrentes							
Total Anualizado		Anual	109.360,00	0,0225650%	120.039,42	0,0247767%	
Despesas Recorrentes	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
B3: Custódia do Lastro	Mensal	1.440,00	0,000720%	0,00%	1.440,00	0,000720%	B3
Taxa de Administração	Mensal	2.850,00	0,001425%	11,15%	3.207,65	0,001604%	Opea
Agente Fiduciário	Anual	15.000,00	0,007500%	9,65%	16.602,10	0,008301%	Vórtx

Agente Fiduciário - Verificação Semestral Destinação de Recursos	Semestral	1.200,00	0,000600%	9,65%	1.328,17	0,000664%	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	8.000,00	0,004000%	9,65%	8.854,45	0,004427%	Vórtx
Escriturador das Debêntures	Anual	12.000,00	0,006000%	9,65%	13.281,68	0,006641%	Vórtx
Escriturador e Agente de Liquidação	Mensal	1.200,00	0,000600%	14,25%	1.399,42	0,000700%	Itaú e Opea SCD
Auditoria do P.S.	Anual	3.200,00	0,001600%	0,00%	3.200,00	0,001600%	Grant Thorton
Contabilidade do P.S.	Mensal	240,00	0,000120%	0,00%	240,00	0,000120%	Link

ANEXO VIII – MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

Relatório de Verificação

Ref: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos - Emissão das Debêntures da Diálogo Engenharia e Construção S.A. ("Emissão"), lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão, em até 02 (duas) séries, da Opea Securitizadora S.A.

Período: __/__/__ a __/__/__.

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A., sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 57.132.417/0001-25 ("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 Diálogo Engenharia e Construção S.A.*" ("Escritura de Emissão"), celebrada entre a Emissora e a Opea Securitizadora S.A., sociedade por ações, registrada na categoria "S1", perante a CVM, sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("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 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) 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\$]	[%]
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, 11 de julho de 2025.

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

Nome: _____	Nome: _____
Cargo: _____	Cargo: _____

ANEXO IX – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

ANEXO X – MODELO DE ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

[=] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 02 (DUAS) SÉRIES, DA 457ª (QUADRINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

I. como securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na categoria "S1", perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de 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 Classe Única de até 2 (duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção 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 **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha,

nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25 ("Devedora") emitiu 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, em até 2 (duas) séries, da sua 3ª (terceira) emissão, as quais foram totalmente subscritas pela Emissora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em até 2 (duas) Séries, Para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção S.A.*", celebrado em 11 de julho de 2025 entre a Devedora, **EDGARD KARNICK NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, portador do documento de identidade nº 3.664.804-8, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 042.090.618-59 ("Edgard"); **SILVANA GUIBEISSI SALLUM**, brasileira, empresária, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Edgard, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, portadora do documento de identidade nº 9.013.761-9 expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, inscrita no CPF sob o nº 112.144.508-06 ("Silvana"); **GUILHERME SALLUM NAHAS**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador do RG nº 33.021.313-1, inscrito no CPF sob o nº 317.608.588-54, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904 ("Guilherme" e, em conjunto com Edgard, os "Fiadores"); **MARINA DIAS NAHAS**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Guilherme, portadora do RG nº 34.427.494-9, inscrita no CPF/MF sob o nº 318.078.948-43, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, ("Marina") e a Securitizadora ("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 2 (duas) séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) 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 Classe Única de até 2 (duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 11 de julho 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) nos termos da [Cláusula 4.13.3 / 4.13.7] do Termo de Securitização, as Partes desejam aditar

o Termo de Securitização para [alterar a porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita na tabela 2 do Anexo VI ao Termo de Securitização / inserir 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];

(D) [nos termos da Cláusula 4.13.3 do Termo de Securitização, as alterações promovidas por meio deste Aditamento prescindem da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares de CRI / as alterações promovidas por meio deste Aditamento foram aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI]; e

(E) Em razão do disposto acima, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para alterar o Anexo VI do Termo de Securitização.

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.

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 o Anexo VI do Termo de Securitização, que passa 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 Aditamento.

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, remissão, 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 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 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 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, [=] de [=] de 20[=].

(assinaturas a serem incluídas)

ANEXO A - DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(a ser incluído)



ANEXO G

Escritura de Emissão das Debêntures

Diálogo
ENGENHARIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

Pelo presente instrumento particular,

I. de um lado, como emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) ("Companhia" ou "Devedora");

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A., sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 57.132.417/0001-25, neste ato representada na forma de seu estatuto social; e

II. de outro lado, como securitizadora ("Securitizadora");

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na categoria "S1", perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;

I. e, ainda, na qualidade de fiadores:

EDGARD KARNICK NAHAS, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, portador do documento de identidade nº 3.664.804-8, expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 042.090.618-59 ("Edgard");

SILVANA GUIBEISSI SALLUM, brasileira, empresária, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Edgard, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, portadora do documento de identidade nº 9.013.761-9 expedido pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, inscrita no CPF sob o nº 112.144.508-06 ("Silvana");

GUILHERME SALLUM NAHAS, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador do RG nº 33.021.313-1, inscrito no CPF sob o nº 317.608.588-54, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar,



bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904 ("Guilherme" e, em conjunto com Edgard, os "Fiadores"); e

MARINA DIAS NAHAS, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com Guilherme, portadora do RG nº 34.427.494-9, inscrita no CPF/MF sob o nº 318.078.948-43, com endereço na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, bairro Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904 ("Marina").

sendo a Devedora, a Securitizadora e os Fiadores 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, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em até 2 (duas) Séries, Para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção S.A.*" ("Escritura" ou "Escritura de Emissão"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

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 11 de julho 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 do Estado de São Paulo ("Junta Comercial") e publicado no jornal "Diário Comercial" e na respectiva página de tal jornal na rede mundial de computadores ("Jornal de Publicação da Devedora"), 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.

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 (i) 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 e (ii) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio da Devedora ("Cartório de RTD"), em virtude da Fiança (conforme definida abaixo) prestada pelos Fiadores, nos termos do artigo 130, inciso II, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada. 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 e no Cartório de RTD, em até 10 (dez) Dias Úteis contados de seu arquivamento na Junta Comercial e/ou no Cartório de RTD, conforme o caso, 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 efetivamente incorridos para 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 Junta Comercial, 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.

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\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído em até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, nos termos da Cláusula 3.3.2 abaixo, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo).

3.3. Número de Séries e Quantidade de Debêntures

3.3.1. Serão emitidas 200.000 (duzentas 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 50.000 (cinquenta mil) Debêntures, mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. A fixação da quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, conforme aplicável, será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, aprovação por Assembleia Geral de Debenturista e/ou aprovação por Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização), 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”).

3.3.2. Na hipótese de, por ocasião da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, no âmbito da Oferta, a demanda apurada junto aos Investidores (conforme definido no Termo de Securitização) para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 200.000 (duzentos mil) CRI, o Valor Total da Emissão e a quantidade de Debêntures previstas nas Cláusulas 3.2.1. e 3.3.1. acima, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total final da emissão dos CRI e à quantidade final dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, aprovação por Assembleia Geral de Debenturista e/ou aprovação por Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização), para formalizar a quantidade final de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e, consequentemente, o Valor Total da Emissão, observado que a manutenção da Oferta e, consequentemente, a presente Emissão está condicionada à quantidade mínima de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, consequentemente, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), devendo as Debêntures serem subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos desta Escritura de Emissão e do Termo de Securitização (“Montante Mínimo”).

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, reforma 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, nos termos do modelo de aditamento anexo 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 relativo ao semestre findo em 31 de dezembro 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 representante legal (“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, conforme aplicável, 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, 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 Especial de Titulares dos CRI não seja instalada em segunda convocação 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 automaticamente.

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 7 (sete) 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 30 (trinta) dias após a realização da Assembleia Especial ou da data prevista para sua realização em segunda convocação caso não instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, 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, direta e 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 semestral 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").

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 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 e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis e/ou títulos de securitização, 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 classe única de até 2 (duas) séries da 457ª emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única de até 2 (duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.*", 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" 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, alínea (b) 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 Qualificados (conforme definidos no artigo 12 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. A Devedora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, 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 pela CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI.

3.5.6. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado 01 e/ou na Conta do Patrimônio Separado 02 (conforme definido abaixo), conforme indicado pela Securitizadora, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data de liquidação integral.

3.5.7. 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 Misto de Melhores Esforços e de Garantia Firme de Colocação, em até 2 (duas) Séries, da 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.*" a ser celebrado entre a Devedora, os Fiadores, a instituição intermediária ("Coordenador Líder") e a Securitizadora ("Contrato de Distribuição"), (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vi) os anúncios, comunicados e avisos a serem emitidos no âmbito da Oferta; (vii) os Prospectos e a Lâmina (conforme definidos no Termo de Securitização); e (viii) 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).

3.6.1. 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, observado o Montante Mínimo e **(ii)** a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de séries das Debêntures, 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 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.

3.8. Objeto Social da Devedora

3.8.1. A Devedora tem por objeto social: (a) construção civil por conta própria ou de terceiros sob o regime de contratação; (b) reforma, demolição e reparos de prédios residenciais, comerciais industriais e mistos; (c) compra, venda, permuta ou locação de imóveis próprios; (d) incorporação, empreendimentos imobiliários e negócios em geral, relativos aos objetivos societários; (e) realização de obras públicas, (f) loteamento por conta própria e de terceiros, bem como a dotação de infraestrutura necessária, a ser implantada nos terrenos, exceto a corretagem de imóveis; (g) participação em negócio de terceiros, bem como em outras sociedades, como quotista ou acionista; e (h) locação de imóveis próprios.

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 30 de julho 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 integralização das Debêntures.

4.1.4. Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, nos termos do Artigo 58 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 1.838 (mil oitocentos e trinta e oito) dias contados da Data de Emissão vencendo, portanto, em 20 de agosto de 2030 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de declaração de vencimento antecipado 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 da Primeira Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série não será atualizado monetariamente.

4.2.2. Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série: O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, 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 ou Data de Aniversário (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Aniversário imediatamente subsequente ("Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série"), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série"), calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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



C = fator acumulado das variações mensais do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao da Data de Aniversário, referente ao segundo mês anterior ao da Data de Aniversário. A título de exemplificação caso a Data de Aniversário seja em junho, será utilizado o índice divulgado em maio referente a abril;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a data de cálculo da atualização (exclusive), sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, deve-se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais no "dup";

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série deve-se considerar o "dut" igual a 23 (vinte e três) Dias Úteis.

Observação:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;



- (iii) os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (iv) considera-se "Data de Aniversário" todas as Datas de Pagamento indicadas no Anexo VII desta Escritura de Emissão;
- (v) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o "*pro rata*" do último Dia Útil anterior;
- (vi) considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas das Debêntures da Segunda Série;
- (vii) o produto é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (viii) Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

NI_{kp} = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

NI_{k-1} = conforme definido acima;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.



O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.2.2.1. Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA não superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação, será utilizada, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo relativo ao mês imediatamente anterior, calculado *pro rata temporis* por dias corridos, não cabendo, porém, quando da divulgação do IPCA devido, quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Securitizadora, quanto pela Devedora. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial ("Evento de Ausência do IPCA"), o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Agente Fiduciário deverá, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do Evento de Ausência do IPCA, convocar Assembleia Especial de titulares de CRI da Segunda Série (no modo e prazos estipulados no Termo de Securitização, na Resolução CVM 60 e, no que couber, e no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações), para definir, de comum acordo com a Devedora, observados a boa-fé e a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva das Debêntures da Segunda Série"). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada a Projeção para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pela Debenturista, quando da divulgação posterior do IPCA ou da Taxa Substitutiva das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

4.2.2.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de titulares de CRI da Segunda Série, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série desde o dia de sua indisponibilidade.

4.2.2.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva das Debêntures da Segunda Série, na Assembleia Especial de titulares de CRI da Segunda Série, entre a Devedora e os titulares de CRI da Segunda Série ou caso não haja quórum para a instalação ou para a deliberação, em segunda convocação, em Assembleia Especial de titulares de CRI da Segunda Série, a Devedora deverá resgatar antecipadamente, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, nos termos desta Escritura de Emissão, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva data do resgate, a



totalidade das Debêntures da Segunda Série, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, sendo que o resgate deverá ser realizado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de titulares de CRI da Segunda Série, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido caso não haja quórum para a instalação ou para a deliberação, em segunda convocação, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro. Para cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série aplicável às Debêntures da Segunda Série a serem resgatadas e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Evento de Ausência do IPCA será utilizada a Projeção, a ser calculada nos termos da Cláusula 4.2.2 acima.

4.2.2.4. Em qualquer hipótese, caso o IPCA volte a ser divulgado ou caso venha a ser estabelecido um substituto legal para o IPCA após a determinação da Taxa Substitutiva das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, o IPCA voltará, desde o dia de sua divulgação, ou, conforme o caso, o seu substituto legal passará, desde a data em que passe a vigor, a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, sendo, portanto, dispensada a realização da Assembleia Especial de titulares de CRI da Segunda Série para deliberar sobre este assunto, ficando também a Devedora desobrigada de realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Segunda Série na forma prevista neste instrumento e nos termos da legislação aplicável, conforme o caso.

4.2.3. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: As Debêntures da Primeira Série farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o respectivo 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 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos 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 das Debêntures da Primeira Série”, respectivamente).

4.2.3.1. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série 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.

4.2.3.2. O cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorDI} - 1)$$



onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, 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 das Debêntures da Primeira Série;

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;

TDI_k = 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.

4.2.3.3. Observações:



- (i) o fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários sendo que cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) 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 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, no dia 10 (dez), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 8 (oito), considerando que os dias 8 (oito) e 10 (dez) são Dias Úteis; e
- (v) excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento de Remuneração, deverá ser acrescido à Remuneração das Debêntures da Primeira Série 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 das Debêntures da Primeira Série prevista acima.

4.2.4. Remuneração das Debêntures da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, a qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre: **(i)** percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2027 ("Taxa NTN-B 2027"), a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do *Procedimento de Bookbuilding*, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa de 8,05% (oito inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, paga



ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) ("Remuneração das Debêntures Segunda Série" e em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série, "Remuneração").

4.2.4.1. A Remuneração Debêntures da Segunda Série deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator Spread} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série devida em cada data de pagamento de tal remuneração, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Spread = fator de juros composto pela Remuneração Debêntures da Segunda Série, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{\text{Spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

DP = número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e a data atual, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento, para fins de cálculo, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis ao "DP"; e

Spread = a ser definido, em percentual, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais e inserida na presente Escritura de Emissão por meio de aditamento.

4.2.5. 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 das Debêntures.

4.2.6. 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 da Primeira Série e aos CRI da Primeira Série, 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 da Primeira Série e aos CRI da Primeira Série 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, solicitar a convocação de uma Assembleia Especial de titulares de CRI para deliberar, em comum acordo com a Devedora a e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures da Primeira Série e, consequentemente, dos CRI da Primeira Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures da Primeira Série 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 da Primeira Série e, consequentemente, dos CRI da Primeira Série.

4.2.7. 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 da Primeira Série previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referidas assembleias especiais de titulares de CRI da Primeira Série 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 da Primeira Série.

4.2.8. Caso, nas assembleias especiais de titulares de CRI da Primeira Série previstas acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures da Primeira Série, e consequente de Remuneração dos CRI da Primeira Série, entre a Devedora, a Securitizadora e os titulares dos CRI da Primeira Série, 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 da Primeira Série e, conseqüentemente, dos CRI da Primeira Série a última Taxa DI divulgada oficialmente.

4.3. Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série

4.3.1. O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série serão amortizados mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo VII, sendo a primeira amortização realizada em 22 de setembro de 2025 e o último 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, de Amortização Extraordinária Facultativa e da realização de Oferta de Resgate Antecipado, de acordo com as datas indicadas na 2ª coluna das tabelas previstas no **Anexo VII** a esta Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures") e observado os percentuais previstos na 3ª (terceira) coluna da tabela do **Anexo VII**.

4.4. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

4.4.1. Pagamento da Remuneração das Debêntures. A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo VII sendo o primeiro pagamento realizado em 22 de setembro de 2025 e o último 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, de Amortização Extraordinária Facultativa e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures ("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 outras sociedades integrantes do seu grupo econômico agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na conta corrente nº 7336-1, de titularidade da Securitizadora, mantido junto à agência nº 0001 da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (código 535) ("Conta do Patrimônio Separado 01") e/ou na conta corrente nº 99245-2, de titularidade da Securitizadora, mantido junto à agência nº 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta do Patrimônio Separado 02"), e quando citadas em conjunto ("Contas do Patrimônio Separado"). As Partes reconhecem e concordam que, mediante solicitação da Securitizadora e a exclusivo critério desta, qualquer pagamento originalmente previsto para ser realizado na Conta do Patrimônio Separado 01 poderá, alternativamente, ser



direcionado para Conta do Patrimônio Separado 02 ou vice versa.

4.5.2. Caso uma determinada data de pagamento 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.

4.5.3. 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 no 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.

4.6. Encargos Moratórios

4.6.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula VII desta Escritura, caso a Devedora, injustificadamente, 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 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”).

4.7. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

4.7.1. 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.

4.8. Preço de Subscrição, Prazo e Forma de Subscrição de Integralização



4.8.1. 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.

4.8.2. As Debêntures passarão a integrar o Patrimônio Separado a partir da data de subscrição, devendo ser integralizadas à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, com recursos decorrentes da integralização dos CRI, mediante Transferência Eletrônica Disponível ("TED") ou outro meio de transferência instantâneo aplicável, como Pix, para a conta corrente de titularidade da Devedora n.º 39189-2, mantida na agência n.º 0350 mantida junto ao Banco Itaú (341) "Conta de Livre Movimentação", caso o recebimento do recurso decorrente da integralização dos CRI sejam recepcionados na Conta do Patrimônio Separado até às 16:00 horas do dia, ou no Dia Útil imediatamente posterior caso os recursos sejam depositados após às 16:00 horas, sem a incidência de quaisquer encargos ou penalidades. ("Data de Integralização"), sendo certo que os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes Integralização"):

(i) Constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio formalização desta Escritura de Emissão e de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e as aprovações para tanto, bem como arquivamento do Ato Societário da Devedora e desta Escritura de Emissão na Junta Comercial, publicação do Ato Societário da Devedora no Jornal de Publicação da Devedora e registro da Escritura de Emissão no Cartório de RTD;

(ii) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Oferta realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Oferta, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Oferta, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelo assessor legal do Coordenador Líder contratado no âmbito da Oferta; e

(iii) Recebimento, pela Securitizadora, de parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais da Devedora contratados no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, 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 societárias necessárias para



sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Oferta.

4.8.3. As Debêntures eventualmente integralizadas em data posterior à Primeira Data Integralização serão integralizadas pelo respectivo Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures da Primeira Série, ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável 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.

4.8.4. A Securitizadora deverá ser comunicada a respeito da intenção de realizar a integralização com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a respectiva integralização.

4.9. Repactuação

4.9.1. As Debêntures não estarão sujeitas à repactuação programada.

4.10. Publicidade

4.10.1. 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 da Devedora e com divulgação simultânea da íntegra do comunicado nas páginas do Jornal de Publicação da Devedora 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, , 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.

4.11. Garantia Fidejussória. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento de **(i)** todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força das Debêntures e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas



garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do Patrimônio Separado; **(ii)** obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares de CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI nos termos do Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; **(iii)** qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão; **(iv)** qualquer outro montante devido pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação; **(v)** qualquer custo ou Despesa da Operação, incluindo aqueles incorridos para emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI; e **(vi)** inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários ("Obrigações Garantidas"), os Fiadores, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, prestam garantia fidejussória como principais pagadores e devedores solidários com a Devedora e entre si, obrigando-se por todos os valores devidos pela Devedora em decorrência das Obrigações Garantidas, na mesma data em que tais obrigações se tornarem exigíveis ("Fiança").

4.11.1. Os Fiadores expressamente reconhecem que nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Securitizadora e os Titulares dos CRI.

4.11.2. Os Fiadores expressamente renunciam a todo e qualquer benefício de ordem, bem como a direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive os previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 831, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 e 844, parágrafo primeiro, todos do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil.

4.11.3. Os Fiadores não serão liberados das obrigações aqui assumidas em virtude de atos ou omissões que possam exonerá-lo de suas obrigações ou afetá-la, incluindo, mas não se limitando a, em razão de: **(a)** qualquer alteração dos termos e condições das Debêntures acordados entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI, nos termos da presente Escritura de Emissão; **(b)** qualquer novação ou não exercício de qualquer direito, ação, privilégio e/ou garantia da Securitizadora e dos Titulares dos CRI contra a Devedora; e **(c)** qualquer objeção, oposição, limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial, falência ou procedimentos de natureza similar. A Fiança poderá ser excutida e exigida pelo Agente Fiduciário quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a inobservância dos prazos para execução da Fiança por parte do Agente Fiduciário não ensejará, em qualquer hipótese, perda do direito ou faculdade de execução da Fiança pela Securitizadora e/ou



pelos Titulares dos CRI.

4.11.4. Uma vez exercido o pagamento em função da Fiança, e devidamente liquidadas integralmente as Obrigações Garantidas, os Fiadores sub-rogar-se-ão, automaticamente, nos direitos da Securitizadora e dos Titulares dos CRI em relação aos créditos decorrentes das Obrigações Garantidas honradas em virtude da Fiança, passando a ser os únicos e exclusivos titulares de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado da Devedora em relação a tais créditos. Não obstante, os Fiadores se abstêm de exigir e/ou demandar o pagamento dos créditos sub-rogados até a integral liquidação das Obrigações Garantidas. Caso os Fiadores recebam qualquer valor da Devedora antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, os Fiadores se obrigam a repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora.

4.11.5. A Fiança é prestada em caráter irrevogável e irretratável, entrando em vigor na presente data e assim permanecendo até o pagamento total das Obrigações Garantidas.

4.11.6. Todos e quaisquer pagamentos realizados pelos Fiadores em decorrência da Fiança serão efetuados fora do âmbito da B3 e de acordo com instruções recebidas pelo Agente Fiduciário dos CRI, sempre em conformidade com os termos e procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão, livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Fiadores pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que os Titulares dos CRI recebam, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais valores não fossem devidos.

4.11.7. Nas hipóteses de insolvência e/ou falecimento de qualquer dos Fiadores, a Devedora deverá notificar a Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis e apresentar proposta de outras garantias à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário, as quais deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI, a seu exclusivo critério, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) Dias Úteis contado da data em que for constatada a insolvência ou falecimento dos Fiadores ou em prazo diverso a ser definido pelos titulares de CRI, observados os prazos para convocação e realização da Assembleia Especial, seja em primeira ou sem segunda convocação, conforme aplicável.

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.

4.14. Classificação de Risco

4.14.1. As Debêntures não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

4.14.2. Foi contratada como agência de classificação de risco dos CRI a Moody's América Latina Ltda. ("Agência de Classificação de Risco"), que atribuirá *rating* aos CRI até a primeira data de integralização dos CRI.

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 tais valores, 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 e no Cartório de RTD 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), contemplando o arquivamento na Junta Comercial e no Cartório de RTD, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu arquivamento na Junta Comercial e/ou no Cartório de RTD, conforme o caso.

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 Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 30 de julho 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 comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) 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 das Debêntures da Primeira Série, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido (i) da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, 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 0,35% (trinta e cinco 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 das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série"):



$$\text{PUprêmio} = \text{Prêmio} * (\text{Prazo Remanescente}/252) * \text{PUdebênture}$$

Onde:

PUdebênture = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série;

Prêmio = 0,35% ao ano.

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série até a Data de Vencimento.

6.1.4.1. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, a Devedora pagará a Securitizadora montante equivalente ao maior entre ("Valor do Resgate Antecipado das Debêntures da Segunda Série") e, em conjunto com o Valor do Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série, "Valor do Resgate Antecipado das Debêntures"):

(i) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, calculado *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série, na data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures da Segunda Série, conforme



fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TESOURO\ IPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:

TESOURO IPCA = taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.



Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\left[\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t \right] \right]}{\left[\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \right] \right]} \times 252$$

onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Segunda Série e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

[FC] _t = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = percentual anual da taxa da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definida na Cláusula 4.2.4 desta Escritura de Emissão.

6.1.4.2. 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 das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, 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 Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures ocorrerá mediante comunicado individual, via e-mail, a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) dias de antecedência da data que se pretende realizar o efetivo resgate antecipado ("Comunicação 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 das Debêntures da Primeira Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, 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, sendo certo que o referido prêmio será estabelecido à exclusivo critério da Devedora.

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 nas Contas do Patrimônio Separado (conforme indicado pela Securitizadora). A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, a ser indicada, 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 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 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 30 de julho 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 quaisquer das séries, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, 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 comunicado individual, via e-mail, 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 das Debêntures da Primeira Série, o valor devido pela Devedora será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série (ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável) de cada Debênture das Debêntures da Primeira Série, acrescido (i) da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série



imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, (ii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures das Debêntures da Primeira Série, se houver, e (iii) de um prêmio (*flat*) de 0,35% (trinta e cinco 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 das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculado de acordo com a fórmula abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série"):

$$\mathbf{PU_{prêmio} = Prêmio * (Prazo\ Remanescente/252) * PU_{amortização}}$$

Onde:

PU_{amortização} = parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures da Primeira Série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Primeira Série;

Prêmio = 0,35% ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados da Data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série até a Data de Vencimento.

6.3.5. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, a Devedora pagará a Securitizadora montante equivalente ao maior entre ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série") e, em conjunto com o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série, "Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"):

(i) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e demais encargos devidos e não pagos até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, ou a data do pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série; ou



(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, acrescido da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno das NTN-B, com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série, na data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa calculado conforme fórmula abaixo, acrescido dos encargos moratórios devidos e não pagos, se houver, e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures da Segunda Série, conforme fórmula abaixo:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \times C \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas das Debêntures da Segunda Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores futuros devidos das Debêntures da Segunda Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série e/ou da amortização da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série objeto da Amortização Extraordinária Facultativa, referenciado à primeira Data de Integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, sendo "n" um número inteiro;

C resgate = Fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a Data de Emissão até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa;

FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVPk = \{[(1 + TESOURO\ IPCA)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

onde:



TESOURO IPCA = taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* aproximada equivalente à *duration* remanescente das Debêntures da Segunda Série;

nk = número de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t \right]}{\sum_{t=1}^n \left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \right]}$$

onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de dias úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e a data prevista de pagamentos de remuneração e/ou amortização programados;

FC_t = valor projetado de pagamento de remuneração e/ou amortização programados no prazo de t Dias Úteis;

i = percentual anual da taxa da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definida na Cláusula 4.2.4. desta Escritura de Emissão.

6.3.6. 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 das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, 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).

6.3.7. 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.

6.3.8. 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 na Cláusula 7.1.1 abaixo, a imediata exigibilidade do pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, 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 4.2.3.1. 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 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 (“Eventos de Inadimplemento Automáticos”):

(i) Não pagamento pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nas respectivas datas de vencimento previstas nesta Escritura de Emissão, das obrigações pecuniárias devidas aos Debenturistas, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que a obrigação era devida;

(ii) apresentação de (a) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou por qualquer uma de suas Afiliadas (conforme abaixo definido) com sede no Brasil, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (b) pedido de autofalência formulado pela Devedora ou por qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil, independente do deferimento do respectivo pedido; (c) pedido de falência da Devedora ou por qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (d) decretação de falência, liquidação, dissolução, insolvência ou extinção da Devedora ou de qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil; (e) pedido de suspensão de execução de dívidas ou qualquer outra medida antecipatória de pedido de recuperação judicial da Devedora ou de qualquer uma de suas



Afiliadas com sede no Brasil, independente do deferimento do respectivo pedido; e/ou (f) quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições, nacionais ou internacionais, relacionados à Devedora ou a qualquer uma de suas Afiliadas com sede no Brasil;

(iii) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.4 desta Escritura de Emissão;

(iv) se a Escritura de Emissão, o Termo de Securitização ou demais documentos da Oferta ou qualquer de suas disposições: (a) forem objeto de qualquer tipo de questionamento (incluindo, mas não se limitando a ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa), no Brasil ou no exterior, pela Devedora, por qualquer de suas Afiliadas com sede no Brasil ou pelos Fiadores; (b) não forem devidamente formalizados; (iii) forem anulados, invalidados, declarados ineficazes ou inexequíveis total ou parcialmente; ou (iv) de qualquer forma, deixarem de existir ou forem rescindidos;

(v) transformação do tipo societário da Devedora, de modo que deixe de ser uma sociedade anônima, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(vi) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, ou obrigação de responsabilidade da Devedora (seja como devedor principal, fiador ou devedor solidário) no Brasil ou no exterior, cujo valor individual e/ou agregado seja igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou, ainda, ao seu valor equivalente em moeda estrangeira;

(vii) se ocorrer mudança do Controle acionário direto ou indireto da Devedora, sem prévia aprovação dos Debenturistas, conforme instruídos por meio de Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização), exceto se resultante de reorganização societária da Devedora que mantenha os Familiares como Controladores diretos ou indiretos da Devedora. Por "Familiares" entende-se: filhos, netos e cônjuges dos atuais Controladores da Devedora;

(viii) cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações da, ou pela, Devedora ou quaisquer operações ou reestruturações societárias envolvendo a Devedora, sem que haja a prévia aprovação dos Debenturistas, conforme instruídos por meio de Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização), excetuando-se desse item quaisquer reorganizações societárias realizadas dentro do grupo econômico e familiar (filhos, netos e cônjuges dos atuais Controladores da Devedora) da Devedora e desde que no caso de cisão ou de alteração do Controle direto da Devedora, a entidade resultante de referida cisão ou da referida alteração do Controle direto torne-se fiadora das Debêntures,



devendo a fiança ser constituída no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do arquivamento do ato societário que deliberou pela cisão ou da data de formalização da alteração do Controle direto, conforme o caso;

(ix) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, ressalvadas as reduções de capital que tenham como finalidade a absorção dos prejuízos acumulados; comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelo Fiadores, conforme o caso, nesta Escritura de Emissão é falsa e/ou enganosa;

(x) comprovação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelo Fiadores, conforme o caso, na Escritura de Emissão é falsa e/ou enganosa;

(xi) descumprimento, pela Devedora, por quaisquer de suas Afiliadas ou pelos Fiadores, de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, a que estejam submetidos, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, partidos políticos ou pessoas físicas ou jurídicas privadas, ou qualquer outro ato com oferecimento de vantagem indevida, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei n.º 2.848/1940, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e a *UK Bribery Act of 2010* ("Leis Anticorrupção");

(xii) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de quaisquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão; e

(xiii) se esta Escritura de Emissão ou demais Documentos da Operação ou qualquer de suas disposições; (i) não forem devidamente formalizados ou forem rescindidos; ou (ii) (a) forem anulados, invalidados, declarados ineficazes ou inexequíveis total ou parcialmente; ou (b) de qualquer forma, deixarem de existir, conforme declarado em sentença arbitral, decisão judicial ou administrativa contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

7.1.1.1. Para fins da presente Escritura de Emissão, qualquer referência a "Controle", "Controladora" ou "Controlada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e qualquer referência a "Coligada" deverá ser entendida conforme a definição prevista no artigo 243, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações. "Afiliadas" significa, com relação a qualquer pessoa, qualquer outra pessoa Controladora, Controlada, Coligada ou que esteja sob Controle comum com a referida pessoa;



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 ("Eventos de Inadimplemento Não Automáticos"):

- (i) caso a Fiança, por qualquer motivo, venha a deixar de ser válida, eficaz, exequível ou deixe de ser oponível em relação aos Fiadores, ou, ainda, caso a Devedora, os Fiadores ou qualquer uma de suas Afiliadas tentem praticar ou interpor, ou pratiquem ou interponham, quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, questionar, cancelar, suspender ou invalidar a Fiança e/ou quaisquer das obrigações da Devedora e/ou dos Fiadores nos termos da presente Escritura de Emissão;
- (ii) descumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão judicial ou administrativa ou laudo arbitral cujo efeito não tenha sido suspenso dentro dos prazos legais, que contenha a obrigação de pagar valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou, ainda, ao seu valor equivalente em moeda estrangeira, desde que o referido descumprimento não seja sanado pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis;
- (iii) não renovação, não prorrogação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer documento, licença, concessão, alvará, autorização ou outorga, inclusive ambiental, necessário ao regular desempenho das atividades da Devedora, desde que o referido descumprimento não seja sanado pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis;
- (iv) descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão que não sanado no prazo de cura específico, caso haja, ou no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento, observado que tais prazos nunca serão cumulativos;
- (v) mora ou inadimplemento de qualquer dívida, contraída no mercado financeiro ou de capitais, no Brasil ou no exterior, ou de qualquer obrigação de responsabilidade da Devedora, suas Controladas ou Controladas com sede no Brasil (seja como devedora principal, fiadora ou devedora solidário) cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou, ainda, ao seu valor equivalente em outras moedas;
- (vi) ocorrência de qualquer Efeito Adverso Relevante, assim definido como (a) na situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza da Devedora ou dos Fiadores, bem como nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; (b) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores perante os Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão; e/ou (c) nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão e a Oferta, conforme aplicável ("Efeito



Adverso Relevante”);

(vii) protesto de títulos e/ou inscrição no sistema de informações de crédito do Banco Central 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 até 15 (quinze) Dias Úteis tiver sido comprovado ao Agente Fiduciário que: (a) a Devedora comprovou perante a autoridade judicial que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros e, neste caso, a exigibilidade esteja suspensa; (b) o protesto foi cancelado ou suspenso; ou (c) foram prestadas garantias aceitas pelo juízo competente;

(viii) morte, incapacidade total ou parcial, de interdição ou impedimento, por qualquer razão de fato ou de direito, dos Fiadores, para exercer suas atividades ou administrar seus bens ou negócios, sem sua devida substituição, no prazo determinado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;

(ix) resgate ou amortização de ações, distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora ou descumprimento do Índice Financeiro (conforme abaixo definido), exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, que não deverão superar o mínimo legal de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido da Devedora;

(x) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade ou autoridade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão na posse pela respectiva autoridade governamental;

(xi) mudança ou alteração do objeto social da Devedora de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, exceto se previamente autorizado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;

(xii) caso a Devedora deixe de ter suas demonstrações financeiras auditadas por um dos auditores independentes a seguir: (a) KPMG Auditores Independentes, (b) PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes, (c) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (d) EY Auditores Independentes; (e) Pemon Auditores Independentes, (f) Grand Thornton Auditores, e (g) Bakertilly Internacional;

(xiii) verificação de que qualquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora



e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, nesta Escritura de Emissão é insuficiente, inverídica, imprecisa, inconsistente ou desatualizada na data em que foi prestada e desde que tenha causado um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) venda, sob qualquer forma, ainda que sob promessa ou condição suspensiva, sobre a propriedade, titularidade, posse e/ou controle de quaisquer ativos relevantes da Devedora desde que não envolvam as atividades descritas em seu objeto social;

(xv) uso ou incentivo comprovado de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero ou qualquer espécie de trabalho ilegal realizados indiretamente pela Devedora, quaisquer de suas Afiliadas com sede no Brasil ou pelos Fiadores;

(xvi) não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados anualmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas ou revisadas, conforme o caso, referentes ao encerramento do exercício de cada ano, sendo a primeira entrega referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, e verificados pelo Agente Fiduciário até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora ("Índices Financeiros"):

(a) a razão entre (1) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (2) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos):

onde:

"Dívida Líquida" corresponde ao somatório das dívidas onerosas no balanço patrimonial consolidado da Devedora menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras, incluindo os créditos em poder da Caixa Econômica Federal, oriundos do programa federal de financiamento imobiliário "Casa Verde e Amarela", sujeito a juros e correções monetárias) menos a Dívida SFH e Dívida FGTS;

"Imóveis a Pagar" corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis no balanço patrimonial consolidado da Emissora;

"Dívida SFH" corresponde à somatória de todos os contratos de empréstimo da Emissora em bases consolidadas: (i) cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (incluindo os contratos de empréstimo de suas subsidiárias, considerados proporcionalmente à participação da Emissora em cada uma delas); e (ii) contratado na modalidade "Plano Empresário";

"Dívida FGTS" significa quaisquer recursos que tenham sido captados junto ao FGTS, nos



termos previstos na Circular da Caixa Econômica Federal nº 465, de 1º de abril de 2009 (ou outra norma que venha a substituí-la de tempos em tempos) no balanço patrimonial consolidado da Devedora;

“Patrimônio Líquido” é o patrimônio líquido consolidado da Devedora, excluídos os valores da conta reserva de reavaliação, se houver;

(xvii) questionamento judicial ou arbitral iniciado por terceiros a respeito da validade, eficácia ou exequibilidade das Debêntures, das disposições e obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, desde que o questionamento não seja sanado pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis; e

(xviii) uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, prática de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, diretamente, ou crime contra o meio ambiente, em todos os casos, pela Devedora, quaisquer de suas Afiliadas com sede no Brasil ou pelos Fiadores.

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 Especial 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.

7.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Inadimplemento previstos na Cláusula 7.1.2 acima, a Securitizadora deverá convocar, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de qualquer dos referidos eventos, observados os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Titulares dos CRI visando a deliberação acerca da 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 Especial 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 Especial.

7.4. Na hipótese (i) de não instalação da Assembleia Especial em segunda convocação



ou (ii), caso instalada em primeira ou segunda convocação, na hipótese (a) da não deliberação favorável ao não vencimento antecipado das Debêntures ou (b) da falta de quórum para deliberação em segunda convocação, 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 nas Contas do Patrimônio Separado (conforme indicado pela Securitizadora) 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 Moratórios 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 da Primeira Série, conforme o caso, e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo devedor das obrigações decorrentes das Debêntures que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos de Remuneração, Encargos Moratórios 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

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA E DOS FIADORES

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações aqui previstas, a Devedora e/ou os Fiadores, conforme aplicável, comprometem-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, as seguintes informações e documentos:

- (a) dentro do prazo de 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou na 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) declaração firmada por representantes legais da Devedora, substancialmente nos termos do **Anexo V** à presente Escritura, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura; (b) a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento; (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; e (d) o relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pela Devedora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Devedora e/ou aos auditores independentes da Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
- (b) dentro de, no máximo, 15 (quinze) Dias Úteis após o término do prazo legal para envio da Declaração do Imposto de Renda de Pessoa Física ("DIRPF"), encaminhar cópia das DIRPFs dos Fiadores para fins de verificação da suficiência da Fiança;
- (c) 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;
- (d) 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;
- (e) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de solicitação, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação acerca da presente Emissão sobre a Devedora e/ou os Fiadores que venha a ser solicitada, por escrito, pelo Agente Fiduciário, exceto quando se tratar de informação sujeita a confidencialidade, neste caso, devidamente justificada por escrito pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso; e
- (f) caso solicitado, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações



pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de solicitação pela Securitizadora neste sentido.

- (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) informar a Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ocorrência, sobre qualquer alteração nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, reputacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme aplicável, bem como quaisquer eventos ou situações, inclusive ações judiciais ou procedimentos administrativos que: (i) possam causar algum Efeito Adverso Relevante; ou (ii) possam vir a comprometer suas atividades; ou (iii) faça com que as demonstrações financeiras da Devedora não mais reflitam a real condição financeira da Devedora;
- (vi) manter válidas, vigentes e regulares todas as outorgas, alvarás e/ou licenças e/ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao desenvolvimento regular das atividades da Devedora;
- (vii) aplicar os recursos obtidos por meio das Debêntures estritamente conforme a destinação de recursos descrita na Cláusula 3.4 desta Escritura de Emissão;
- (viii) manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados, conforme práticas correntes em seu setor de atuação, sendo certo que o Agente Fiduciário e a Securitizadora não realizarão qualquer tipo de acompanhamento e controle acerca deste(s) seguro(s);
- (ix) realizar o recolhimento de todos os tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as Debêntures que sejam de responsabilidade da Devedora;
- (x) 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;
- (xi) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado;
- (xii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade ou exequibilidade das Debêntures; e (b)



para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações decorrentes das Debêntures;

(xiii) não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social da Devedora;

(xiv) manter em vigor todos os contratos e instrumentos de financiamento necessários para a condução de seus negócios;

(xv) cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, incluindo, sem limitação, as da Lei nº 6.938, de 13 de agosto de 1981, conforme alterada ("Política Nacional do Meio Ambiente"), das Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente, ou das demais leis e regulamentações ambientais supletivas ("Leis Socioambientais"), bem como da legislação trabalhista, especialmente as normas relativas à saúde e segurança ocupacional (em conjunto com as normas relativas ao uso ou incentivo de mão-de-obra infantil, prostituição, trabalho em condição análoga à de escravo, silvícola, discriminação de raça ou gênero, qualquer espécie de trabalho ilegal, "Leis Trabalhistas"), procedendo 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, bem como 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;

(xvi) cumprir, por si, suas Afiliadas, respectivos administradores, acionistas, diretores, funcionários, membros de conselho de administração, bem como emendar melhores esforços para seus eventuais subcontratados, cumpram as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis Anticorrupção, devendo (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento de tais normas; (b) dar pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar ao Agente Fiduciário imediatamente sobre tal ato ou fato;

(xvii) não realizar, e fazer com que seus diretores, membros do conselho de administração, funcionários e representantes, enquanto agindo em nome da Devedora, conforme o caso, não realizem, nenhuma das seguintes hipóteses: (a) utilizar recursos da Devedora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; (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; (c) realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (d) praticar quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (e) realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (f) realizar um ato de corrupção, pago propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido

(xviii) monitorar seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito à observância das Leis Socioambientais, das Leis Trabalhistas e das Leis Anticorrupção;

(xix) manter 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 atividades; e

(xx) manter em dia o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei.

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 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 diretamente pela Devedora ou, ainda, caso a Devedora não efetue



diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado.

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 à CCI quanto ao CRI;
- (ii) remuneração da (a) Securitizadora referente à emissão dos CRI no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e R\$ 300,00 (trezentos reais) de pesquisa reputacional; e (b) Securitizadora referente à gestão e administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 2.850,00 (dois mil oitocentos e cinquenta reais) por mês; 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 (dezesesseis) 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 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, será acrescida dos devidos tributos;
- (iv) remuneração do Escriturador e Agente Liquidante (conforme definido no Termo de Securitização), serão devidas parcelas mensais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos 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 Agente Fiduciário dos CRI, nos montantes: (a) parcela única de implantação no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais); (b) parcelas anuais de R\$ 15.000,00 (quinze 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 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, serão acrescidas dos devidos tributos; e



(vi) remuneração inicial da Instituição Custodiante referente à implantação e registro da CCI, a parcela de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); (b) referente à custódia das CCIs, a parcela de R\$ 8.000,00 (oito mil 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\$ 2.850 (dois mil oitocentos e cinquenta 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 (dezesesseis) 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 e Agente Liquidante(conforme definidos no Termo de Securitização) no montante equivalente a parcelas mensais de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos 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 da CCI, em parcelas anuais de R\$ 8.000,00 (oito 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 pelo IPCA, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (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\$ 15.000,00 (quinze 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;

(v) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos 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 5º (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\$ 120,00 (cento e vinte 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 5º (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) 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

(viii) 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 diretamente à emissão dos CRI e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Securitização, observado o disposto na Cláusula **Error! Reference source not found.** 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 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 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 5º (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 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*.

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 dolo da Securitizadora, inclusive em razão do descumprimento de suas obrigações legais ou regulamentares, conforme decisão transitada em julgado por juízo ou tribunal competente, a Securitizadora estará obrigada a reembolsar e indenizar, conforme aplicável, a Devedora pelos custos incorridos. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

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 do Patrimônio Separado 01 para fazer frente ao pagamento das Despesas Recorrentes descritas o Anexo VII do Termo de Securitização no valor de R\$ 119.000,00 (cento e dezenove mil reais) (“Fundo de Despesas” e “Valor Inicial do Fundo de Despesas”). Caso em qualquer Data de Aniversário seja verificado pela Securitizadora que os recursos no Fundo de Despesas sejam inferiores a R\$ 59.500,00 (cinquenta e nove mil e quinhentos reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Securitizadora notificará a Devedora, para que esta, com recursos próprios, recomponha o Fundo de Despesas até o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

9.2.2. Os recursos depositados nas Contas do Patrimônio Separado, 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, poderão 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, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais aplicações.

9.2.3. No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da notificação para fins de recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas 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 Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para as Conta do Patrimônio Separado, e, ainda, (ii) encaminhar extrato de comprovação da referida recomposição à Securitizadora.

9.2.4. 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.

9.2.5. 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 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.2.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá 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.

9.2.7. 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.

9.2.8. 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.

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

9.2.10. 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.

9.2.11. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos nas Contas do Patrimônio Separado e/ou recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e administradora das Contas do Patrimônio Separado, 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.

9.2.12. 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 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 em segunda convocação; 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 da Devedora, 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 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 25% (vinte e cinco 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 30% (trinta 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; (v) a Fiança e/ou (vi) 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, **(i)** 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira convocação, ou (ii) 65% (sessenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em segunda convocação, desde que presentes no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação.
- (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 30% (trinta 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.

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, 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 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 E DOS FIADORES

11.1. Declarações e garantias da Devedora. A Devedora declara e garante à Securitizadora, na data da assinatura desta Escritura, que:

- (i) a Devedora é sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM;
- (ii) a Devedora está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias e regulatórias, para celebrar esta Escritura de Emissão, emitir as Debêntures, e cumprir com todas as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários;
- (iii) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão 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 e efeito;
- (iv) a celebração desta Escritura de Emissão, bem como a emissão das Debêntures e o cumprimento das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos relacionados à Emissão (a) não infringem o estatuto social da Devedora; (b) não infringem qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou instrumento do qual a Devedora e/ou os Fiadores sejam parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos; (c) não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Devedora



e/ou pelos Fiadores; (d) não resultará em vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos ou de qualquer obrigação neles estabelecida; (e) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora e/ou os Fiadores ou qualquer de seus bens ou propriedades; ou (f) não resultará na criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Devedora no âmbito da Emissão, exceto por aqueles já existentes na presente data;

(v) esta Escritura, os demais Documentos da Operação e as obrigações aqui e ali previstas constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(vi) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, incluindo as Leis Socioambientais, possuindo todas as licenças ambientais exigidas, ou os protocolos de requerimento dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que a Devedora atua, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;

(vii) está cumprindo as Leis Trabalhistas, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão e/ou incentivo à prostituição;

(viii) as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 e o período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2025, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Devedora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(ix) desde as demonstrações financeiras do último exercício da Devedora não houve aumento substancial do endividamento, redução substancial do capital de giro ou qualquer outro evento que tenha causado um Efeito Adverso Relevante;

(x) está adimplente com todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e não ocorreu ou está em curso qualquer Evento de Inadimplemento;

(xi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, foi acordada por livre vontade entre a Devedora, os Fiadores e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;



(xii) os documentos e as informações fornecidos por ocasião da Oferta incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas nesta Escritura de Emissão, são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores Profissionais da Oferta uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xiii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aqueles que forem objeto de discussão em processos administrativos e/ou judiciais e que tenham efeito suspensivo e/ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) não foi notificada acerca de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito, outro tipo de investigação governamental ou qualquer outro fato que possa vir a resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante ou vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão e as Debêntures;

(xv) possui justo título de todos os seus direitos, de todos os seus bens imóveis e demais direitos e ativos por elas detidos;

(xvi) até a presente data, nem a Devedora, nem seus diretores, membros do conselho de administração, funcionários e representantes, enquanto agindo em nome da Devedora, conforme o caso, ou o Fiador, **(a)** utilizaram recursos para qualquer despesa ilegal relativa à atividade política; **(b)** realizaram qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** realizaram ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como aprovaram o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** praticaram quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** realizaram qualquer pagamento ou tomaram qualquer ação que viole qualquer das Leis Anticorrupção; ou **(f)** realizaram um ato de corrupção, pagaram propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciaram o pagamento de qualquer valor indevido;

(xvii) cumpre, por si, por suas Afiliadas, e respectivos administradores, acionistas, diretores, funcionários e membros de conselho de administração as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando aos previstos nas Leis Anticorrupção, na medida em que **(i)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(ii)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais se



relacionam; **(iii)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas afiliadas;

(xviii) inexistem, contra si e suas controladoras, controladas, coligadas, administradores, acionistas diretores e membros de conselho de administração, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção;

(xix) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições; e

(xx) implementa melhorias em suas políticas próprias para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com as leis, incluindo, mas não se limitando, as Leis Anticorrupção, realizados sempre de forma prévia à contratação de terceiros ou prestadores de serviços. A Devedora entende que as políticas próprias por ela adotadas atendem aos requisitos das Leis Anticorrupção

11.2. Declarações e garantias dos Fiadores. Os Fiadores declaram e garantem à Securitizadora, de forma individual e solidária, na data da assinatura desta Escritura, que:

(i) é pessoa natural, plenamente capaz e não foi coagido para assinatura desta Escritura de Emissão ou para a outorga da Fiança;

(ii) as obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;

(iii) a celebração desta Escritura de Emissão não infringe qualquer disposição legal, ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral, quaisquer contratos ou instrumentos dos quais os Fiadores sejam parte;

(iv) 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;

(v) possuem patrimônio suficiente para adimplir com as obrigações pecuniárias descritas nesta Escritura de Emissão;

(vi) cumprem, no que lhes for aplicável, as Leis Socioambientais;

(vii) cumprem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos



contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, bem como abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(viii) todas as informações prestadas pelos Fiadores por ocasião da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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:

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04543-904

At.: Guilherme Sallum Nahas / Isabella Teresa Sallum Nahas Aidar

Tel.: (11) 3847-9999

E-mail: diretoria@dialogo.com.br

Para os Fiadores:

EDGAR KARNICK NAHAS

GUILHERME SALLUM NAHAS

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04543-904

Tel.: (11) 3847-9999

E-mail: diretoria@dialogo.com.br

Para a Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: securitizadora@opea.com.br / creditservices@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br



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.

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. Indenização

12.5.1. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo o reembolso de custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, incorrer originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão decorrente de dolo ou culpa da Emissora; (iii) demandas ou reclamações



judiciais ou administrativas promovidas pela Emissora ou terceiros interessados que envolvam o pagamento Créditos Imobiliários; e (iv) descumprimento de obrigação, pela Emissora, oriunda dos Documentos da Operação.

12.5.2. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora e/ou quaisquer de seus profissionais indenizarão a Emissora e/ou quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto se em decorrência de culpa exclusiva ou dolo por parte da Securitizadora conforme o caso, conforme apurado em decisão judicial transitada em julgado, sendo certo que tal indenização estará limitada ao valor da remuneração da dos últimos 2 (dois) meses recebidos pela Securitizadora durante a Emissão

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 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 e a Interveniente Anuente, 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, 11 de julho de 2025.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(As assinaturas seguem na página seguinte)



Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em até 2 (duas) Séries, Para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção S.A."

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.
Devedora

Isabella Teresa Sallum Nahas Dias
Assinado por ISABELLA TERESA SALLUM NAHAS ADARCI008110887
CPF: 102.851.158/01
Data Hora da Assinatura: 11/01/2025 17:23:04 BRT
O: KPN-Sallum, Ou: AC SOLUTIMultipla v5
C: BR
Email: AC SOLUTIMultipla v5
-----FIDUCIARIZADA-----

GUILHERME SALLUM NAHAS
Assinado por GUILHERME SALLUM NAHAS 1121640808
CPF: 102.851.158/01
Data Hora da Assinatura: 11/01/2025 17:26:36 BRT
O: KPN-Sallum, Ou: AC SOLUTIMultipla v5
C: BR
Email: AC SOLUTIMultipla v5
-----FIDUCIARIZADA-----

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

THIAGO STOROLI JÚNIOR
Assinado por THIAGO STOROLI JÚNIOR 6705957388
CPF: 670.595.738/00
Data Hora da Assinatura: 11/01/2025 16:30:50 BRT
O: KPN-Sallum, Ou: Escritório do Devedor Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SUPREMO RFB v4
-----SEKURITIZADA-----

Israel Karmi Sanches
Assinado por ISRAEL KARMIS SANCHES 0501708804
CPF: 050.170.880/00
Data Hora da Assinatura: 11/01/2025 15:44:54 BRT
O: KPN-Sallum, Ou: Escritório do Devedor Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SUPREMO RFB v4
-----SEKURITIZADA-----

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

EDGARD KARNICK NAHAS

EDGARD KARNICK NAHAS
Assinado por EDGARD KARNICK NAHAS 0020803058
CPF: 002.080.305/00
Data Hora da Assinatura: 11/01/2025 17:27:28 BRT
O: KPN-Sallum, Ou: AC SOLUTIMultipla v5
C: BR
Email: AC SOLUTIMultipla v5
-----FIDUCIARIZADA-----

GUILHERME SALLUM NAHAS

GUILHERME SALLUM NAHAS
Assinado por GUILHERME SALLUM NAHAS 1121640808
CPF: 102.851.158/01
Data Hora da Assinatura: 11/01/2025 17:26:36 BRT
O: KPN-Sallum, Ou: AC SOLUTIMultipla v5
C: BR
Email: AC SOLUTIMultipla v5
-----FIDUCIARIZADA-----

SILVANA GUIBEISSI SALLUM NAHAS

SILVANA
Assinado por SILVANA GUIBEISSI SALLUM NAHAS 1121640808
CPF: 102.851.158/01
Data Hora da Assinatura: 11/01/2025 17:30:33 BRT
O: KPN-Sallum, Ou: AC SOLUTIMultipla v5
C: BR
Email: AC SOLUTIMultipla v5
-----FIDUCIARIZADA-----

MARINA DIAS NAHAS

Marina
Assinado por MARINA DIAS NAHAS 1706708803
CPF: 170.670.880/03
Data Hora da Assinatura: 11/01/2025 17:28:51 BRT
O: KPN-Sallum, Ou: AC SOLUTIMultipla v5
C: BR
Email: AC SOLUTIMultipla v5
-----FIDUCIARIZADA-----



ANEXO I
EMPREENDIMENTOS DESTINAÇÃO

Empreendimento Lastro e Proprietário	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?
HSL	Rua Joaquim Floriano, nº 533	182.821 a 182.928	4º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Dias Leme	R. Dias Leme 482, 484, 488, 490, 512, 532 e 538 R. Padre Raposo 1035, 1041, 991, 1101, 1015 e 1019	54.130 113.967 139.697 20.003 e 32.177	7º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Editora Moderna	Rua Padre Adelino 758	151.858	7º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Cosmorama	R Ossian Terceiro Teles 43, 51, 57, 101, 109, 95	278.525 47.307 144.208 243.414 41.461	11º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Jose dos Reis	R. Jose dos Reis 882, 890, 896 Rua Dr. Armando Tarantino 210, 222 Rua Fabiano Alves 415	27.837 147.486 109.715 3.214 79.295 47.782	6º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Barroco Diálogo	Rua São Sebastião, 545, 551 Fundos, 547, 591 casa 01,02 e 03 Fundos e Rua do Estilo Barroco, 497	83.484 111.672 30.369 165.085	15º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Total:			100%	200.000.000,00		



⁽¹⁾ Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).



ANEXO II **CRONOGRAMA**

	Cronograma indicativo da aplicação dos recursos da emissão dos CRI (em milhares)									
	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	12º	1º
	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030
TOTAL	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
200.000	136.000	23000	23000	18.000	-	-	-	-	-	-

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.



ANEXO III
MODELO DE RELATÓRIO

Denominação do Empreendimento	Endereço	Matrícula	CNPJ	Percentual do Recurso Estimado	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
Lastro Recursos						
Total Utilizado No Semestre						
Total Devido						

ANEXO IV
MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES

Emissora:

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A., sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 57.132.417/0001-25, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**"); e

Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na categoria "S1", perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de 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 do:

*"Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em até 2 (duas) Séries, Para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção S.A.", celebrado em 11 de julho 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 11 de julho 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").

*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 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) 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 457ª (quadringentésima quinquagésima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.", celebrado em 11 de julho de 2025, conforme aditado, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, 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\$160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) ("**Oferta**").*

Identificação do Subscritor

Nome: Opea Securitizadora S.A.			Tel.: (11) 4270-0130	
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12			E-mail: securitizadora@opea.com.br	
Bairro: Jardim Europa	CEP: 01.455-000	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: 02.773.542/0001-22	



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[=].
DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.	OPEA SECURITIZADORA S.A.



ANEXO V

MODELO DA DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

DECLARAÇÃO ANUAL DA COMPANHIA

À

OPEA SECURITIZADORA S.A.

A **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 57.132.417/0001-25 ("Devedora"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, por meio desta, declara a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na categoria "S1", perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em até 2 (duas) Séries, Para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção S.A.*" celebrado em 11 de julho 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 [•].

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

ANEXO VI
TABELA DE DESPESAS

Despesas Iniciais							
Total		4.912.419,00	2,4562095%		5.486.429,62	2,7432148%	
Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	49.000,00	0,024500%	0,00%	49.000,00	0,024500%	B3
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	2.000,00	0,001000%	0,00%	2.000,00	0,001000%	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000500%	0,00%	1.000,00	0,000500%	B3
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	2.830,00	0,001415%	0,00%	2.830,00	0,001415%	Anbima
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	9.919,00	0,004960%	0,00%	9.919,00	0,004960%	Anbima
Taxa de fiscalização CVM	Flat	60.000,00	0,030000%	0,00%	60.000,00	0,030000%	CVM
Taxa de Estruturação e Emissão	Flat	20.000,00	0,010000%	11,15%	22.509,85	0,011255%	Opea
Taxa de Gestão	Flat	2.850,00	0,001425%	11,15%	3.207,65	0,001604%	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	300,00	0,000150%	0,00%	300,00	0,000150%	Opea
Escriturador dos CRI e Agente Liquidante - Primeira Parcela	Flat	1.200,00	0,000600%	14,25%	1.399,42	0,000700%	Itaú e Opea SCD
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	15.000,00	0,007500%	14,25%	17.492,71	0,008746%	Vórtx
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	10.000,00	0,005000%	14,25%	11.661,81	0,005831%	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	8.000,00	0,004000%	14,25%	9.329,45	0,004665%	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	5.000,00	0,002500%	14,25%	5.830,90	0,002915%	Vórtx
Escriturador da Debênture - Primeira Parcela	Flat	12.000,00	0,006000%	14,25%	13.994,17	0,006997%	Vórtx
Auditoria do P.S.	Flat	3.200,00	0,001600%	0,00%	3.200,00	0,001600%	Grant Thornton
Contabilidade do P.S.	Flat	120,00	0,000060%	0,00%	240,00	0,000120%	Link
Assessor Legal da Devedora	Flat	50.000,00	0,025000%	0,00%	50.000,00	0,025000%	Lacaz
Assessor Legal da Oferta	Flat	180.000,00	0,090000%	9,25%	198.347,11	0,099174%	Machado Meyer
Comissionamento do Coordenador	Flat	3.950,00	1,975000%	0,00%	4.419,38	2,209693%	Itaú BBA
Classificação de Riscos (Rating)	Flat	70.000,00	0,035000%	0,00%	70.000,00	0,035000%	Moody's
Auditor Independente da Devedora	Flat	450.000,00	0,225000%	14,25%	524.781,34	0,262391%	Ernest
Agência de Diagramação	Flat	10.000,00	0,005000%	0,00%	10.000,00	0,005000%	Luz
Despesas Recorrentes							
Total Anualizado	Anual	109.360,00	0,0225650%		120.039,42	0,0247767%	
Despesas Recorrentes	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
B3: Custódia do Lastro	Mensal	1.440,00	0,000720%	0,00%	1.440,00	0,000720%	B3
Taxa de Administração	Mensal	2.850,00	0,001425%	11,15%	3.207,65	0,001604%	Opea
Agente Fiduciário	Anual	15.000,00	0,007500%	9,65%	16.602,10	0,008301%	Vórtx
Agente Fiduciário - Verificação Semestral Destinação de Recursos	Semestral	1.200,00	0,000600%	9,65%	1.328,17	0,000664%	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	8.000,00	0,004000%	9,65%	8.854,45	0,004427%	Vórtx



Escriturador das Debêntures	Anual	12.000,00	0,006000%	9,65%	13.281,68	0,006641%	Vórtx
Escriturador e Agente de Liquidação	Mensal	1.200,00	0,000600%	14,25%	1.399,42	0,000700%	Itaú e Opea
Auditoria do P.S.	Anual	3.200,00	0,001600%	0,00%	3.200,00	0,001600%	SCD
Contabilidade do P.S.	Mensal	240,00	0,000120%	0,00%	240,00	0,000120%	Grant Thorton
							Link



ANEXO VII
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

LASTRO Deb 1ª Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tal
1	22/09/2025	Sim	Sim	Não	0,1446%
2	20/10/2025	Sim	Sim	Não	1,2452%
3	21/11/2025	Sim	Sim	Não	1,1108%
4	22/12/2025	Sim	Sim	Não	1,2465%
5	20/01/2026	Sim	Sim	Não	1,3858%
6	20/02/2026	Sim	Sim	Não	1,3106%
7	20/03/2026	Sim	Sim	Não	1,3977%
8	20/04/2026	Sim	Sim	Não	1,4329%
9	20/05/2026	Sim	Sim	Não	1,4696%
10	22/06/2026	Sim	Sim	Não	1,3985%
11	20/07/2026	Sim	Sim	Não	1,5444%
12	20/08/2026	Sim	Sim	Não	1,4219%
13	21/09/2026	Sim	Sim	Não	1,5696%
14	20/10/2026	Sim	Sim	Não	1,6674%
15	23/11/2026	Sim	Sim	Não	1,6049%
16	21/12/2026	Sim	Sim	Não	1,7598%
17	20/01/2027	Sim	Sim	Não	1,8108%
18	22/02/2027	Sim	Sim	Não	1,8096%
19	22/03/2027	Sim	Sim	Não	1,9185%
20	20/04/2027	Sim	Sim	Não	1,9773%
21	20/05/2027	Sim	Sim	Não	1,9845%
22	21/06/2027	Sim	Sim	Não	2,0478%
23	20/07/2027	Sim	Sim	Não	2,1144%
24	20/08/2027	Sim	Sim	Não	2,0755%
25	20/09/2027	Sim	Sim	Não	2,3098%
26	20/10/2027	Sim	Sim	Não	2,3355%
27	22/11/2027	Sim	Sim	Não	2,4186%
28	20/12/2027	Sim	Sim	Não	2,5614%
29	20/01/2028	Sim	Sim	Não	2,4934%
30	21/02/2028	Sim	Sim	Não	2,6437%
31	20/03/2028	Sim	Sim	Não	2,9662%
32	20/04/2028	Sim	Sim	Não	2,8685%
33	22/05/2028	Sim	Sim	Não	3,0977%
34	20/06/2028	Sim	Sim	Não	3,2314%
35	20/07/2028	Sim	Sim	Não	3,2664%
36	21/08/2028	Sim	Sim	Não	3,4170%
37	20/09/2028	Sim	Sim	Não	3,6348%
38	20/10/2028	Sim	Sim	Não	3,8149%
39	21/11/2028	Sim	Sim	Não	4,1206%
40	20/12/2028	Sim	Sim	Não	4,2328%
41	22/01/2029	Sim	Sim	Não	4,4703%
42	20/02/2029	Sim	Sim	Não	4,8420%
43	20/03/2029	Sim	Sim	Não	5,0863%
44	20/04/2029	Sim	Sim	Não	5,3078%
45	21/05/2029	Sim	Sim	Não	5,7815%
46	20/06/2029	Sim	Sim	Não	6,1483%
47	20/07/2029	Sim	Sim	Não	6,5712%
48	20/08/2029	Sim	Sim	Não	7,1720%
49	20/09/2029	Sim	Sim	Não	7,7596%
50	22/10/2029	Sim	Sim	Não	8,5675%
51	21/11/2029	Sim	Sim	Não	9,5862%
52	20/12/2029	Sim	Sim	Não	10,6028%
53	21/01/2030	Sim	Sim	Não	12,0501%
54	20/02/2030	Sim	Sim	Não	13,7407%
55	20/03/2030	Sim	Sim	Não	16,3381%
56	22/04/2030	Sim	Sim	Não	19,5011%
57	20/05/2030	Sim	Sim	Não	24,6785%
58	21/06/2030	Sim	Sim	Não	32,8837%
59	22/07/2030	Sim	Sim	Não	49,7166%
60	20/08/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%



LASTRO Deb 2ª Série					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tal
1	22/09/2025	Sim	Sim	Não	0,8192%
2	20/10/2025	Sim	Sim	Não	1,4335%
3	21/11/2025	Sim	Sim	Não	1,3736%
4	22/12/2025	Sim	Sim	Não	1,4619%
5	20/01/2026	Sim	Sim	Não	1,5524%
6	20/02/2026	Sim	Sim	Não	1,5262%
7	20/03/2026	Sim	Sim	Não	1,5893%
8	20/04/2026	Sim	Sim	Não	1,6246%
9	20/05/2026	Sim	Sim	Não	1,6612%
10	22/06/2026	Sim	Sim	Não	1,6397%
11	20/07/2026	Sim	Sim	Não	1,7376%
12	20/08/2026	Sim	Sim	Não	1,6894%
13	21/09/2026	Sim	Sim	Não	1,7898%
14	20/10/2026	Sim	Sim	Não	1,8636%
15	23/11/2026	Sim	Sim	Não	1,8506%
16	21/12/2026	Sim	Sim	Não	1,9575%
17	20/01/2027	Sim	Sim	Não	2,0084%
18	22/02/2027	Sim	Sim	Não	2,0320%
19	22/03/2027	Sim	Sim	Não	2,1169%
20	20/04/2027	Sim	Sim	Não	2,1755%
21	20/05/2027	Sim	Sim	Não	2,2073%
22	21/06/2027	Sim	Sim	Não	2,2712%
23	20/07/2027	Sim	Sim	Não	2,3385%
24	20/08/2027	Sim	Sim	Não	2,3498%
25	20/09/2027	Sim	Sim	Não	2,5122%
26	20/10/2027	Sim	Sim	Não	2,5625%
27	22/11/2027	Sim	Sim	Não	2,6463%
28	20/12/2027	Sim	Sim	Não	2,7649%
29	20/01/2028	Sim	Sim	Não	2,7710%
30	21/02/2028	Sim	Sim	Não	2,8993%
31	20/03/2028	Sim	Sim	Não	3,1246%
32	20/04/2028	Sim	Sim	Não	3,1234%
33	22/05/2028	Sim	Sim	Não	3,3048%
34	20/06/2028	Sim	Sim	Não	3,4381%
35	20/07/2028	Sim	Sim	Não	3,5221%
36	21/08/2028	Sim	Sim	Não	3,6745%
37	20/09/2028	Sim	Sim	Não	3,8694%
38	20/10/2028	Sim	Sim	Não	4,0503%
39	21/11/2028	Sim	Sim	Não	4,3072%
40	20/12/2028	Sim	Sim	Não	4,4669%
41	22/01/2029	Sim	Sim	Não	4,7050%
42	20/02/2029	Sim	Sim	Não	5,0277%
43	20/03/2029	Sim	Sim	Não	5,2939%
44	20/04/2029	Sim	Sim	Não	5,5634%
45	21/05/2029	Sim	Sim	Não	5,9893%
46	20/06/2029	Sim	Sim	Não	6,3790%
47	20/07/2029	Sim	Sim	Não	6,8263%
48	20/08/2029	Sim	Sim	Não	7,4041%
49	20/09/2029	Sim	Sim	Não	8,0163%
50	22/10/2029	Sim	Sim	Não	8,8017%
51	21/11/2029	Sim	Sim	Não	9,7710%
52	20/12/2029	Sim	Sim	Não	10,8306%
53	21/01/2030	Sim	Sim	Não	12,2517%
54	20/02/2030	Sim	Sim	Não	13,9857%
55	20/03/2030	Sim	Sim	Não	16,4853%
56	22/04/2030	Sim	Sim	Não	19,7257%
57	20/05/2030	Sim	Sim	Não	24,8230%
58	21/06/2030	Sim	Sim	Não	33,0865%
59	22/07/2030	Sim	Sim	Não	49,8444%
60	20/08/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO H

Escritura de Emissão de CCI

Diálogo
ENGENHARIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE
CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA,
SOB A FORMA ESCRITURAL**

entre

OPEA SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de Emissora

e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de Custodiante

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

na qualidade de interveniente anuente

Datado de 11 de julho de 2025

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular firmado nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("**Lei 10.931**"), as partes:

(1) OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na categoria "S1", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("**Emissora**"); e

(2) 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, nomeado nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("**Lei 14.430**") e da Resolução CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 32**" e "**Custodiante**", respectivamente);

e, na qualidade de interveniente anuente:

(3) DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A., sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("**Devedora**" ou "**Interveniente Anuente**").

A Emissora, a Custodiante e a Interveniente Anuente (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**").

CONSIDERANDO QUE, a Devedora emitirá 200.000 (duzentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 02 (duas) séries, de sua 3ª (terceira) emissão ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), as quais serão objeto de colocação privada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário das Debêntures**"), totalizando o montante de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão das Debêntures**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em até 2 (duas) Séries, Para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção S.A.*", celebrado em 11 de julho de 2025, entre a Emissora e a Devedora ("**Escritura de Emissão de Debêntures**");

CONSIDERANDO QUE 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 (conforme definido abaixo); e (ii) que a Quantidade poderá ser diminuída em até 50.000 (cinquenta mil) Debêntures, mediante o cancelamento de tais Debêntures, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. A fixação da quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, conforme aplicável, será objeto de aditamento à Escritura de Emissão, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora, aprovação por Assembleia Geral de Debenturista e/ou aprovação por Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização). 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**").

CONSIDERANDO QUE a (i) a quantidade de CRI a serem alocados em cada série e, consequentemente, de Debêntures a serem alocadas em cada série, observado o montante mínimo de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, consequentemente, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("**Montante Mínimo**"); e (ii) a quantidade de séries dos CRI e, consequentemente, a quantidade de séries das Debêntures, nas condições previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização ("**Procedimento de Bookbuilding**");

CONSIDERANDO QUE, a Emitente subscreverá a totalidade das Debêntures, mediante assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Debêntures ("**Créditos Imobiliários**"), com valor de principal de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na data de emissão das Debêntures, qual seja, 30 de julho de 2025 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), observado o disposto na Cláusula 3.1 abaixo;

CONSIDERANDO QUE, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora comprometeu-se a utilizar os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão para o pagamento da aquisição, construção e/ou de gastos futuros com obras de desenvolvimento e expansão nos empreendimentos descritos no Anexo VI ao 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**");

CONSIDERANDO QUE a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, com a emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430;

CONSIDERANDO QUE a Securitizadora, na qualidade de única titular dos Créditos Imobiliários, tem o interesse em emitir 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los, para representar os Créditos Imobiliários das Debêntures, na forma escritural ("**CCI**"), por meio da celebração da presente Escritura de Emissão de CCI;

CONSIDERANDO QUE as CCIs, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, integrarão o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 457ª (quadragesima quinquagesima sétima) emissão da Securitizadora, em até 02 (duas) séries ("**CRI**"), os quais serão ofertados por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, em regime de garantia firme de colocação com relação ao valor total inicial da emissão dos CRI, correspondente a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), conforme o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única de até 2 (duas) Séries, da 457ª (quadragesima quinquagesima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.*" ("**Termo de Securitização**"). Para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430;

CONSIDERANDO QUE a **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 ("**Coordenador Líder**"), é instituição financeira devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e foi contratada pela Emissora para realizar a Oferta, nos termos do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime Misto de Melhores Esforços e de Garantia Firme de Colocação, em até 02 (duas) Séries, da 457ª (quadragesima quinquagesima sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.*" ("**Contrato de Distribuição**");

CONSIDERANDO QUE fazem parte da Oferta, dentre outros, os seguintes instrumentos: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**"); **(vi)** o prospecto definitivo da Oferta

("Prospecto Definitivo"); (vii) a lâmina de divulgação da Oferta, elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 ("Lâmina"); (viii) o aviso ao mercado, elaborado conforme o artigo 57 da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado"); (ix) o anúncio de início de distribuição, elaborado conforme artigo 59, II, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"); (x) o anúncio de encerramento da distribuição, elaborado conforme artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"); (xi) o comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) ("Comunicado ao Mercado"); e (xii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados (todos, adiante designados, em conjunto, como "Documentos da Operação"); e

CONSIDERANDO QUE as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

ISTO POSTO, formalizam, neste ato, o "*Instrumento Particular de Escritura de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural*" ("**Escritura de Emissão CCI**"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando iniciadas por letras maiúsculas, terão os significados que lhes são atribuídos a seguir, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

"Agente Fiduciário": A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.

"ANBIMA": A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº230, 13º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

"Anexos": Os anexos à presente Escritura de Emissão de CCI, cujos termos são parte integrante e complementar desta Escritura de Emissão de CCI, para todos os fins e efeitos de direitos;

"Assembleia Geral": A Assembleia Geral de Titulares de CRI na forma do Termo de Securitização;

"BACEN": O Banco Central do Brasil – BACEN;

"B3": A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado

de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25;

“**CCI**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**CRI**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Créditos Imobiliários**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Debêntures**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Dia(s) Útil(eis)**”: 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 instrumento, 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 ;

“**Escritura de Emissão de Debêntures**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**IPCA**”: o Índice de Preços ao Consumidor Amplo;

“**Devedora**” ou “**Interveniente Anuente**”: A **DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Procedimento de Bookbuilding**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”: A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, conforme definida no Preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI;

“**Sistemas de Negociação**”: A B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BACEN e venha a ser contratada para a negociação das CCIs;

“**Termo de Securitização**”: Tem o significado que lhe foi atribuído nos “Considerandos” desta Escritura de Emissão de CCI; e

“**Titular das CCIs**”: O titular das CCIs a qualquer tempo.

2. OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, emite 2 (duas) cédulas

de crédito imobiliário integral sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descrita no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3. CARACTERÍSTICAS DAS CCIS

3.1. Valor: O valor total das CCIs, consideradas em conjunto, será, inicialmente, de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Debêntures ("**Valor Total da Emissão das CCIs**"), observado que o Valor Total da Emissão das CCIs, consideradas em conjunto, poderá ser diminuído em até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), mediante o cancelamento da quantidade de Debêntures equivalente, nos termo da Escritura de Emissão de Debêntures, em razão da Distribuição Parcial (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

3.2. Data de Emissão das CCIs: 30 de julho de 2025 ("**Data de Emissão das CCIs**").

3.3. Quantidade: Serão emitidas, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, 2 (duas) CCIs, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários correspondentes às Debêntures.

3.3.1. A quantidade de Debêntures, a ser definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, será objeto de aditamento a presente Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em Assembleia Geral dos titulares dos CRI

3.4. Série e Número: A presente emissão será realizada em até 02 (duas) séries, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Forma: As CCIs serão emitidas sob a forma escritural.

3.6. Prazo e Data de Vencimento: O prazo e a data de vencimento das CCIs, representativas dos Créditos Imobiliários, está especificado no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.7. Remuneração: A remuneração dos Créditos Imobiliários representados por estas CCIs será calculada e cobrada de acordo com as taxas e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Sistema de Negociação: As CCIs serão registradas para negociação nos Sistemas de Negociação.

3.8.1. Toda e qualquer transferência das CCIs deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, as CCIs não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação dos patrimônios separados dos CRI.

3.8.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCIs, o Titular das CCIs anterior deverá fornecer à Custodiante todas as informações necessárias para efetivar a troca de titularidade, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCIs.

3.8.3. Para comunicação à Custodiante a que se refere a Cláusula 3.8.2 acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos na Cláusula 7.2 abaixo.

3.8.4. O não cumprimento do disposto nesta Cláusula 3.8, poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pelas CCIs, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Emissora e/ou da Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

3.8.5. A identificação do Titular das CCIs será realizada pela Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor à Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCIs estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Custodiante.

3.9. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, deverão ser depositados pela Devedora e/ou por outras sociedades integrantes do seu grupo econômico agindo por sua conta e ordem e mediante suas instruções, mediante depósito na conta corrente nº 7336-1, de titularidade da Securitizadora, mantido junto à agência nº 0001 da Opea Sociedade de Credito Direto S.A.(código 535) ("**Conta do Patrimônio Separado 01**") e/ou na conta corrente nº 99245-2, de titularidade da Securitizadora, mantido junto à agência nº 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. ("**Conta do Patrimônio Separado 02**"), e quando citadas em conjunto ("**Contas do Patrimônio Separado**").

3.9.1. Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, enquanto depositados nas Contas do Patrimônio Separado, serão computados e integrarão o lastro das CCIs e, conseqüentemente, dos CRI até sua data de resgate integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e das Contas do Patrimônio Separado serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Securitizadora, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada ("**Medida Provisória 2.158-35**"). Neste sentido, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, as Debêntures e as Contas do Patrimônio Separado:

(a) constituirão patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Securitizadora em nenhuma hipótese ("**Patrimônio Separado**");

- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade do CRI;
- (c) destinar-se-ão exclusivamente ao pagamento dos CRI a que estejam vinculados, bem como dos respectivos custos da sua manutenção e administração;
- (d) estarão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35;
- (e) não poderão ser utilizados na prestação de garantias e não poderão ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente responderão pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estejam vinculados.

3.10. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo I.

3.11. Remuneração e Pagamento: Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e, por consequência, as CCI, bem como a remuneração dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, das CCI serão calculados e cobrados nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.12. Garantias: As CCIs, representativas dos Créditos Imobiliários, são emitidas sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.13. Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária: Poderá haver resgate antecipado ou amortização extraordinária das CCIs, caso o Titular das CCIs receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência da Escritura de Emissão de Debêntures, seja em razão de vencimento antecipado, ou resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures ou qualquer outro motivo, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.14. Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Debêntures, conforme discriminadas na Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.15. Vencimento Final: As CCIs terão vencimento final conforme indicado no Anexo I deste instrumento.

3.16. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os recursos líquidos oriundos dos Créditos Imobiliários serão aplicados nos imóveis, descritos e individualizados no Anexo VI ao Termo de Securitização e no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI.

3.17. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original assinada digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI.

3.18. Emissão de CRI: A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs objeto desta Escritura de Emissão de CCI servirá de lastro e será destinada à viabilização da emissão dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

3.19. Demais Características: As demais características das CCIs encontram-se descritas no Anexo I deste instrumento.

4. TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES E SUBSTITUIÇÃO DA CUSTODIANTE

4.1. Negociação das CCIs: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, estará autorizada a negociar as CCIs de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários por ela representados, desde que observados igualmente os termos e restrições do Termo de Securitização.

4.1.1. A negociação das CCIs independe da autorização da Devedora e da Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação.

4.1.2. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o titular das CCIs, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes do Crédito Imobiliário representado pelas CCIs.

4.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação mencionada ou em prazo inferior, caso assim determinado por qualquer autoridade judicial ou administrativa.

4.3. Substituição da Custodiante: A Emissora poderá substituir a Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, (i) na hipótese de a Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de assembleia dos titulares de CRI; e (ii) por decisão da Assembleia Geral de titulares dos CRI.

4.3.1. Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 4.3 acima, a Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

5. DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas relacionadas à Emissão das CCIs: São de responsabilidade da Devedora todas as despesas relativas ao registro e à custódia desta Escritura de

Emissão de CCI, inclusive nos Sistemas de Negociação, nos termos do Termo de Securitização.

5.2. Tributos: Sem prejuízo do disposto nos documentos relacionados à emissão e à oferta dos CRI, os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as CCIs ou sobre o lastro dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

5.3. Remuneração da Custodiante: A remuneração da Custodiante é composta da seguinte forma:

- (i) será devida, pela prestação de serviço de custódia das CCIs: (a) parcela de implantação de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e (b) parcelas anuais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima no mesmo dia dos meses subsequentes.

5.3.1. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração da 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.

5.3.2. As parcelas citadas no item (ii) da Cláusula 5.3 acima, serão acrescidas de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

5.3.3. 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.

5.3.4. Em caso de inadimplemento, pela Securitizadora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida à 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 está a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo "Relatório de Horas".

5.3.5. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e Custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, exclusivamente por meio dos recursos disponíveis no Patrimônio Separado dos CRI, 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.

5.3.6. As parcelas citadas acima 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.

5.4. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela do item (ii) (a) da Cláusula 5.3 acima será devida pela Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

5.5. Será constituído, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, um fundo de despesas na Conta Centralizadora 01 com a finalidade de garantir o pagamento das despesas de responsabilidade da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação ("**Fundo de Despesas**"). O Fundo de Despesas deverá ser recomposto pela Devedora com recursos próprios sempre que for inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), mediante notificação da Securitizadora à Devedora neste sentido, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.6. Sempre que solicitado pela Devedora e/ou pela Custodiante, a Securitizadora, como administradora do Patrimônio Separado, deve apresentar os comprovantes de despesas incorridas pelo Fundo de Despesas em até 3 (três) Dias Úteis da solicitação. Adicionalmente, a Securitizadora deve prestar contas anualmente da utilização do Fundo de Despesas, no termo da regulamentação aplicável.

6. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

6.1. Obrigações da Custodiante: A Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente desta Escritura de Emissão de CCI.

6.1.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante será responsável pelo depósito e lançamento dos dados e informações das CCIs no Sistema de Negociação da B3, considerando as informações contidas no Anexo I, contendo todas as informações necessárias ao lançamento no Sistema de Negociação da B3, bem como por: (i) guarda digital da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCIs; (iii) responsabilizar-se, na data do registro das CCIs, pela adequação e formalização do registro das CCIs; (iv) prestar os serviços de registro das CCIs e

custódia da Escritura de Emissão de CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições e retirada; e (v) bloquear e retirar as CCIs perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular das CCIs, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures.

6.1.2. A Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora ou da Devedora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

6.1.3. Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão de CCI, a Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCIs no Sistema de Negociação da B3, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, conforme aplicável, por meio de planilha, no formato "excel", conforme layout solicitado pela Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento das CCIs na B3, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emissora à Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: securitizadora@opea.com.br / creditservices@opea.com.br /
monitoramento.credito@opea.com.br

(ii) Se para a 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@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)
/ vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

(iii) Se para a Devedora:

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP

CEP 04543-904

At.: Guilherme Sallum Nahas / Isabella Teresa Sallum Nahas Aidar

Tel.: (11) 3847-9999

E-mail: diretoria@dialogo.com.br

7.2.1. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (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).

7.2.2. A mudança de seus dados pelas Partes deverá ser 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.

7.2.3. 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://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar o acesso ao sistema.

7.2.4. Para fins deste instrumento, “VX Informa”, significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.4. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, bem como as obrigações dela decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("**Código de Processo Civil**") e do artigo 20 da Lei 10.931, que as CCIs são títulos executivos extrajudiciais, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.5. 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

7.6. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes ou do Titular das CCIs, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.7. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

7.8. Negócio Complexo: As Partes declaram que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados aos CRI, razão por que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

7.9. A atuação da Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A 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 com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

7.10. A Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias 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, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar de a Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será também obrigação da Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável vigente.

7.11. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI; (iv) se expressamente previsto nos demais documentos objeto da Emissão; ou, ainda (v) para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding.

8. LEI APLICÁVEL E FORO

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios decorrentes desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em formato digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciaram ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

São Paulo, 11 de julho de 2025.

[O RESTANTE DA PÁGINA FOI INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

(Página de Assinaturas 1/3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a forma Escritural")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Desenvolvido por
THIAGO STORANI LUCAS
Assessoria por THIAGO STORANI LUCAS @ 4/20/2019 10:00
CNPJ: 17.020.871/0001
Fone do atendimento: 11 50703020 | 11 521 34 8807
C: 10P-Saul, O: Escritório de Recrutamento e Seleção - RSE
C: RR
E-mail: AC.SAPOREIRA@RSE-VR
0202677762@GMAIL

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

Desenvolvido por: **Israel Ramos Santos**
Assinado por: 808A01, 8A0E26, 5A0C38, 07A177, 08A004
CPF: 0.167.058824
Data de emissão: 13/03/2013 às 15:43:25 BRT
✉ ICPI-Brasil, Cui: Escritório do Recurso Federal do Brasil - RF8
✉ BR
Emissão: AG 2A0F00000 RF8 v4
56A042C0E1A105E

Nome:
Cargos:
CPF/MF:

(Página de Assinaturas 2/3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a forma Escritural")

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Rita Clara Vitoria Santos
Assinado por: RITA CLARA VITORIA SANTOS
CPF: 42888117953
Data Hora da Assinatura: 11/07/2021 16:32:58 BRT
C: RRT
Endereço: AV. SERRA DO MAR, 145
04546-000 SÃO PAULO, SP

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

DocuSigned by
Vitoria Gabriela Brasil
Assinado por: VITORIA GABRIELA BRASIL
CPF: 45887917568
Data Hora da Assinatura: 11/07/2021 16:38:12 BRT
C: RRT
Endereço: AV. SERRA DO MAR, 145
04546-000 SÃO PAULO, SP

Nome:
Cargo:
CPF/MF:

(Página de Assinaturas 3/3 do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a forma Escritural")

DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

Desarrollado por
GILBERTO SILVA REIS
Asesorado por GILBERTO REIS SILVA LOPES Nº 27760000000
CPF: 31.740.000000
Cadastrado de Assessoria: 11/07/2025 | 17:08:35 EPT
O: KCP-Qual, Oit. AC SOLU/TI Múltiplo v0
C: R06
Título: AC: R06/DTI Múltiplo v0
TEC221632970406

Nome:

Cargo:

CPF/MF:

Desigñat by
Isabella Tiersa Salimul Adhikar
 Allocated por ISABELLA TIERSA SALIMUL ADHIKAR 20201118001
 CIP: 33.0411.8001
 Date Used for Allocation: 11.01.2020 / 17.06.2017
 O: KCP-Grand, Out: AC SOLUTIMultiple v5
 C: BR
 ITMater: AC SOLUTIMultiple v6
 ITLOC2123CB79406

Nome:

Cargo:

CPF/MF:

ANEXO I – CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 20 de agosto de 2030			
SÉRIE	1ª	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, Bairro Jardim Europa							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000
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: DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.							
CNPJ/MF: 57.132.417/0001-25							
ENDEREÇO: Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO:	11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-904
4. TÍTULO:							
O “Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em até 2 (duas) Séries, Para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção S.A.” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado em 11 de julho de 2025 entre a DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A., sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25 (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na categoria “S1”, perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“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 com 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 e Proprietário	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?
HSL	Rua Joaquim Floriano, nº 533	182.821 a 182.928	4º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Dias Leme	R. Dias Leme 482, 484, 488, 490, 512, 532 e 538 R. Padre Raposo 1035, 1041, 991, 1101, 1015 e 1019	54.130 113.967 139.697 20.003 e 32.177	7º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Editora Moderna	Rua Padre Adelino 758	151.858	7º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Cosmorama	R Ossian Terceiro Teles 43, 51, 57, 101, 109, 95	278.525 47.307 144.208 243.414 41.461	11º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Jose dos Reis	R. Jose dos Reis 882, 890, 896 Rua Dr. Armando Tarantino 210, 222 Rua Fabiano Alves 415	27.837 147.486 109.715 3.214 79.295 47.782	6º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Barroco Diálogo	Rua São Sebastião, 545, 551 Fundos, 547, 591 casa 01,02 e 03 Fundos e Rua do Estilo Barroco, 497	83.484 111.672 30.369 165.085	15º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Total:		100%		200.000.000,00		

<u>Empreendime nto Lastro</u>	<u>Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)</u>	<u>Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R\$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)</u>	<u>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendime nto Lastro (2)</u>
<u>HSL</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>91.500.000</u>	<u>46%</u>
<u>Dias Leme</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>41.150.252</u>	<u>21%</u>

<u>Editora Moderna</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>46.250.000</u>	<u>23%</u>
<u>Cosmorama</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>10.978.500</u>	<u>5%</u>
<u>Jose dos Reis</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>6.000.000</u>	<u>3%</u>
<u>Barroco Diálogo</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>4.121.248</u>	<u>2%</u>
<u>Total</u>		<u>200.000.000</u>	<u>100%</u>

(1) O valor estimado de recursos dos CRI da Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o não cancelamento dos CRI após o Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo.

(2) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o não cancelamento dos CRI após o Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo.

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 1.838 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2030.
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 101,50% (cento e um inteiros e cinquenta centésimos 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	20 de agosto de 2030
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 <i>pro rata temporis</i> , 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 e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série serão amortizados mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Securitização, sendo a primeira amortização realizada em 22 de setembro de 2025 e o último 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, de Amortização Extraordinária Facultativa e da realização de Oferta de Resgate Antecipado.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS	A Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, sempre nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Securitização sendo o primeiro pagamento realizado em 22 de setembro de 2025 e o último 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, de Amortização

	Extraordinária Facultativa e de Oferta de Resgate Antecipado, em todos os casos, das Debêntures (" <u>Datas de Pagamento da Remuneração</u> ").
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 30 de julho de 2025			
SÉRIE	2ª	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA:							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, Bairro Jardim Europa							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000
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: DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.							
CNPJ/MF: 57.132.417/0001-25							
ENDEREÇO: Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Itaim Bibi							
COMPLEMENTO:	11º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04543-904
4. TÍTULO:							
O “Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis Em Ações, da Espécie Quirografária, Com Garantia Fidejussória Adicional, Em até 2 (duas) Séries, Para Colocação Privada, da Diálogo Engenharia e Construção S.A.” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), celebrado em 11 de julho de 2025 entre a DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A., sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em fase operacional, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 11º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.132.417/0001-25 (“Devedora”), na qualidade de emissora das Debêntures, e, na qualidade de subscritor, a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na categoria “S1”, perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“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 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 e Proprietário	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?
HSL	Rua Joaquim Floriano, nº 533	182.821 a 182.928	4º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Dias Leme	R. Dias Leme 482, 484, 488, 490, 512, 532 e 538 R. Padre Raposo 1035, 1041, 991, 1101, 1015 e 1019	54.130 113.967 139.697 20.003 e 32.177	7º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Editora Moderna	Rua Padre Adelino 758	151.858	7º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Cosmorama	R Ossian Terceiro Teles 43, 51, 57, 101, 109, 95	278.525 47.307 144.208 243.414 41.461	11º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Jose dos Reis	R. Jose dos Reis 882, 890, 896 Rua Dr. Armando Tarantino 210, 222 Rua Fabiano Alves 415	27.837 147.486 109.715 3.214 79.295 47.782	6º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Barroco Diálogo	Rua São Sebastião, 545, 551 Fundos, 547, 591 casa 01,02 e 03 Fundos e Rua do Estilo Barroco, 497	83.484 111.672 30.369 165.085	15º Oficial Registro de Imóveis de SP	Não	Não	Não
Total:		100%		200.000.000,00		

<u>Empreendime nto Lastro</u>	<u>Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)</u>	<u>Valor líquido estimado de recursos dos CRI (em R\$) a ser alocado no Empreendimento Lastro (1)</u>	<u>Percentual do valor estimado de recursos dos CRI para o Empreendime nto Lastro (2)</u>
<u>HSL</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>91.500.000</u>	<u>46%</u>
<u>Dias Leme</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>41.150.252</u>	<u>21%</u>
<u>Editora Moderna</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>46.250.000</u>	<u>23%</u>
<u>Cosmorama</u>	<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>10.978.500</u>	<u>5%</u>

<u>Jose dos Reis</u>		<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>6.000.000</u>	<u>3%</u>
<u>Barroco Diálogo</u>		<u>Aquisição Imobiliária</u>	<u>4.121.248</u>	<u>2%</u>
<u>Total</u>			<u>200.000.000</u>	<u>100%</u>
(1) O valor estimado de recursos dos CRI da Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação consideram o não cancelamento dos CRI após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, observado o Montante Mínimo. (2) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no Valor Total da Emissão, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), o não cancelamento dos CRI após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, observado o Montante Mínimo.				
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 1.838 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de agosto de 2030.	
7.6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO			O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (" <u>IPCA</u> "), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (" <u>IBGE</u> "), desde a Primeira Data de Integralização ou Data de Aniversário (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data de Aniversário imediatamente subsequente (" <u>Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série</u> "), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso (" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série</u> ").	

	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, a qual será, em todo caso, equivalente à maior taxa entre: (i) percentual correspondente à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2027 ("<u>Taxa NTN-B 2027</u>"), a ser verificada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do <i>Procedimento de Bookbuilding</i>, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa de 8,05% (oito inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, paga ao final de cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série (conforme abaixo definido) ("<u>Remuneração das Debêntures Segunda Série</u>")
7.7. DATA DE VENCIMENTO	20 de agosto de 2030
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 <i>pro rata temporis</i> , 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 (" <u>Datas de Pagamento da Remuneração</u> ").
8.GARANTIAS ADICIONAIS	
Não há.	
9.LOCAL DE EMISSÃO	
São Paulo – SP.	



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 457ª (QUADRINGENTÉSIMA QUINQUAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

DÍALOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS