

**DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 347ª (TRECENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO,
EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA**

A data deste Prospecto Preliminar é 18 de dezembro de 2024.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Securitizadora	2
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	2
2.4. Identificação do público-alvo	3
2.5. Valor Total da Oferta.....	3
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável.....	3
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	15
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta	15
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.....	15
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	24
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas.....	24
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	24
4. FATORES DE RISCO	25
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA.....	62
5.1. Cronograma tentativo	62
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	67
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)	67
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	67
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	68
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	68
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	68
7.3. Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito de eventual modificação da Oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	68
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	69
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	69
8.2. Eventual destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	69
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 de securitização	69
8.4. Regime de Distribuição	69
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	70
8.6. Formador de mercado	71
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver	71
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	71
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	72
9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI.....	72
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	72
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI	72
9.4. Política de investimento.....	72

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....	73
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como	73
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	83
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	83
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	83
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	84
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Emissora a, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.	84
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos coordenadores 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 os Coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais.....	84
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.....	85
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.....	89
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço.....	92
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	97
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES	98
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.....	98
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 Banco Central do Brasil	98
12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS	99
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	99
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	99
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	100
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.....	101
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.....	105
13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	161
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores 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.....	161

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	171
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 pelos coordenadores 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	171
14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta	175
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	177
15.1 Último Formulário de Referência entregue pela Emissora e Devedora, referidas no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	177
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 Emissora, exceto quando a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	177
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, da Devedora referidas no item 12.3 acima	178
15.4 Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	178
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	178
15.6. Termo de securitização de créditos	178
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	178
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	179
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora	179
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta	179
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	179
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	180
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável	180
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão	180
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador e custodiante da emissão	180
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder e na CVM	181
16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	181
16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	181
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	182
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DO CÓDIGO ANBIMA	183
18.1. Governança Corporativa	183
18.2. Indicar, caso o lastro seja composto por imóveis: (a) se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente	183
18.3. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro.	183
18.4. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão	183
18.5. Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da Distribuição	183
18.6. Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável)	183
18.7. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora e das Fiadoras	183
18.8. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora	183
18.9. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora	183
DEFINIÇÕES	192

ANEXOS

ANEXO I	Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 25 de novembro de 2024.....	198
ANEXO II	Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Bild realizada em 25 de novembro de 2024.....	224
ANEXO III	Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Vitta realizada em 25 de novembro de 2024.....	238
ANEXO IV	Estatuto Social da Devedora	252
ANEXO V	Estatuto Social da Bild	272
ANEXO VI	Estatuto Social da Vitta	294
ANEXO VII	Termo de Securitização	310
ANEXO VIII	Termo de Emissão	522
ANEXO IX	Escritura de Emissão de CCI	636
ANEXO X	Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021	682
ANEXO XI	Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024	1030
ANEXO XII	Declaração de que o registro de emissor da Emissora encontra-se atualizado (artigo 27, inciso I, alínea “C” da Resolução CVM 160)	1104
ANEXO XIII	Declaração da Emissora, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	1112
ANEXO XIV	Súmula de Classificação de Risco	1122

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea b, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“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**”), do “**Código de Ofertas Públicas**” (“**Código ANBIMA**”) e das “**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas**” (“**Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA**”) e, em conjunto com o Código ANBIMA, “**Normativos ANBIMA**”, ambos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), vigentes desde 15 de julho de 2024, a **Opea Securitizadora S.A.**, companhia securitizadora com registro S1 perante a CVM com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”) realizará a sua 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão de, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em até 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de dezembro de 2024 (“**Data de Emissão dos CRI**”), o montante total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado, em caso de exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo) (“**Valor Total da Emissão**”, “**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente).

A Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores (conforme definido abaixo), poderá aumentar a quantidade de CRI inicialmente ofertados, qual seja, de 300.000 (trezentos mil) CRI, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando até 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI, equivalentes a R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 (“**Opção de Lote Adicional**”). Não obstante, os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional serão distribuídos em regime de melhores esforços de distribuição.

Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), a quantidade das Notas Comerciais Escriturais, após o Procedimento de *Bookbuilding*, será reduzida proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI efetivamente emitidos, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais não integralizadas, a ser formalizado por meio do Aditamento (conforme definido abaixo) do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a quantidade mínima de 300.000 (trezentos mil) Notas Comerciais Escriturais, correspondente a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do “**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.**”, celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05.425-0920, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“**Agente Fiduciário**”) ou “**Instituição Custodiante**”, “**Termo de Securitização**” e “**Montante Mínimo**”, respectivamente).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais escriturais, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão da **Bivi Holding S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 08.964.236/0001-50 (“**Devedora**”) e “**Notas Comerciais Escriturais**”, respectivamente), a serem subscritas de forma privada pela Emissora. As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas nos termos do “**Termo de Emissão da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.**”, celebrado em 25 de novembro de 2024, entre a Devedora, a Emissora e a **BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 01, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 29.998.522/0001-06 (“**Bild**”) e a **VITTA RESIDENCIAL S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 15.080.241/0001-65 (“**Vitta**”) e, em conjunto com a Bild, as “**Fiadoras**”), e seus eventuais aditamentos (“**Termo de Emissão**”). As Notas Comerciais Escriturais serão integralmente subscritas e integralizadas pela Emissora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão, os quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“**Créditos Imobiliários**”). Os Créditos Imobiliários serão representados por 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária (“**CCI**”), a serem emitidas nos termos do “**Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças**”, celebrado em 25 de novembro de 2024, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de CCI**”). Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora (devedor único).

Os CRI da primeira série com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais Escriturais objeto da emissão distribuídas no âmbito da primeira série (“**Notas Comerciais Escriturais 1ª Série**”), quando referidos em conjunto, serão denominados “**CRI 1ª Série**”, os CRI da segunda série com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais Escriturais objeto da emissão distribuídas no âmbito da segunda série (“**Notas Comerciais Escriturais 2ª Série**”), quando referidos em conjunto, serão denominados “**CRI 2ª Série**” e os CRI da terceira série com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas Notas Comerciais Escriturais objeto da emissão distribuídas no âmbito da terceira série (“**Notas Comerciais Escriturais 3ª Série**”), quando referidos em conjunto, serão denominados “**CRI 3ª Série**”, sendo certo, ainda, que cada uma das séries da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão da Emissora, quando referidas em conjunto, serão denominadas “**Séries**”, e quando referidas individualmente, serão denominadas “**Série**”. A alocação dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais Escriturais entre as séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI e, consequentemente, de Notas Comerciais Escriturais de determinada Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI e, consequentemente, de Notas Comerciais Escriturais, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série, de forma que a soma dos CRI e, consequentemente, de Notas Comerciais Escriturais, alocados em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI e, consequentemente, de Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”). Não há qualquer subordinação entre as Séries. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as Séries, observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI e, consequentemente, de Notas Comerciais Escriturais, será emitida na(s) série(s) remanescente(s), conforme aplicável, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.

Em atenção à Resolução do Conselho Monetário Nacional (“**CMN**”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“**Resolução CMN 5.118**”), a Devedora e as Fiadoras declararam estarem aptas a figurar como devedores e coobrigados dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) não ser companhia aberta ou parte relacionada a companhia aberta; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN (conforme definido abaixo), entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

A Oferta será coordenada pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Conjunto 281, Bloco A, bairro Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“**Coordenador Líder**”), pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º Andar, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“**BBI**”), e pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**XP**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BBI, os “**Coordenadores**”, nos termos do “**Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 347ª Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.**” celebrado em 25 de novembro de 2024 entre os Coordenadores, a Emissora, a Devedora e as Fiadoras (“**Contrato de Distribuição**”). Será admitida a participação, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Devedora, de outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários na distribuição da Oferta (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”, que atuarão sob coordenação dos Coordenadores, e mediante celebração do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea b, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, dos Normativos ANBIMA e da Resolução CMN 5.118, bem como as demais disposições aplicáveis (“**Oferta**”) sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, sendo certo que os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor (“**Lei 14.430**”), da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis. Dessa forma, não haverá distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do “Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Até 3 (Três) Séries, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.” (“**Aviso ao Mercado**”) e deste Prospecto Preliminar nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo) (“**Oferta a Mercado**”). Para fins deste Prospecto Preliminar, “**Meios de Divulgação**” significam as divulgações das informações requeridas pela CVM, que devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160.

A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir: (i) da taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, consequentemente, da taxa da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais aplicável a cada série das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto de cada série; (ii) do número de séries de CRI e, consequentemente, do número de séries de Notas Comerciais Escriturais que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das séries poderá ser cancelada; (iii) da quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Notas Comerciais Escriturais alocada em cada Série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e (iv) do volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo (“**Procedimento de Bookbuilding**”), sendo certo que o resultado do Procedimento de Bookbuilding será refletido por meio do Aditamento, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo).

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE ITEM APRESENTA UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESSE PROSPECTO. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve Histórico da Emissora

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.

Abaixo, encontram-se listados os principais dados da Emissora.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 30 de junho de 2024)

O capital social está dividido em 8.401.200 (oito milhões, quatrocentas e uma mil e duzentas) ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil reais), totalmente integralizado.

Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 30 de junho de 2024)

O Patrimônio Líquido é de R\$ 94.231.000,00 (noventa e quatro milhões duzentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2024.

Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social

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

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 30 de junho de 2024): 914 (novecentos e quatorze).

Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 30 de junho de 2024): R\$ 104.030.000.000,00 (cento e quatro bilhões e trinta milhões de reais).

Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 31 de dezembro de 2023): 100% (cem por cento).

Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 31 de dezembro de 2023): 0% (zero por cento).

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 item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

Principais Fatores de Risco da Emissora

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção “Fatores de Risco”, na página 25 deste Prospecto.

deste Prospecto, sendo eles: “*Manutenção do registro de companhia aberta*”; “*Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI*”; “*Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio*”; “*Crescimento da Emissora e seu Capital*”; e “*Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada*”.

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

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, representados pelas CCI, emitidas pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei 10.931**”), e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo). Adicionalmente, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sem prejuízo da Fiança outorgada no âmbito das Notas Comerciais, em favor da Emissora e, consequentemente, dos Titulares dos CRI. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA, destinada aos Investidores, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, sob o regime de Garantia Firme. Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) negociação no mercado secundário, no Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“**CETIP21**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso. Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo “*Descrição Adicional*” nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.

Em observância ao disposto no artigo 4º, incisos I a IV, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI são classificados da forma descrita abaixo: (i) **Categoria**: Híbrido; (ii) **Concentração**: Concentrado; (iii) **Segmento**: Outros; e (iv) **Tipo de Lastro**: Valor Mobiliário Representativo de Dívida. Essa classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características do CRI sujeitas a alterações.

Haverá o resgate antecipado dos CRI (“**Resgate Antecipado dos CRI**”) na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo); (ii) adesão de Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo); (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo); (iv) um Evento de Inadimplemento, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Inadimplemento previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais. Observados os termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão, a Devedora poderá realizar, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, ou seja, a partir de 15 de junho de 2027 (inclusive), o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais de cada Série ou da totalidade das Séries, conforme o caso (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais**”).

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais de todas as séries ou de determinada(s) série(s), conforme o caso, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o respectivo resgate antecipado dos CRI de todas as Séries ou da(s) respectiva(s) Série(s) correspondente(s), nos termos do Termo de Securitização. As Notas Comerciais Escriturais resgatadas pela Devedora serão obrigatoriamente canceladas.

Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais de cada Série ou da totalidade das Séries, conforme o caso, endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário (“**Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais**”). A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série das Notas Comerciais Escriturais, e será operacionalizada da forma prevista no Termo de Securitização.

A Securitizadora deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente ao número de Notas Comerciais Escriturais objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme manifestação dos titulares de CRI sobre a adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Escriturais. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá realizar, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, ou seja, a partir de 15 de junho de 2027 (inclusive), a amortização extraordinária facultativa de parcela das Notas Comerciais Escriturais de cada uma das Séries ou da totalidade das Séries, conforme o caso, limitada ao valor de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, à época (“**Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais**”).

Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa de todas as séries ou de determinada(s) série(s), conforme o caso, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a respectiva amortização extraordinária dos CRI de todas as Séries ou da(s) respectiva(s) Série(s) correspondente(s), nos termos do Termo de Securitização.

Resgate Antecipado Obrigatório. A Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais Escriturais (a menos que de forma distinta indicado no Termo de Securitização), nas hipóteses de declaração/ocorrência (i) de não acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI conforme previsto na Cláusula 7.20.3 do Termo de Emissão, caso em que deverá ser realizado o resgate das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; (ii) de não acordo sobre a nova Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série conforme previsto na Cláusula 7.16.3 do Termo de Emissão, caso em que deverá ser realizado o resgate das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série; (iii) de um Evento de Retenção de Tributos, nos termos da Cláusula 7.37 do Termo de Emissão; (iv) ocorrência do descrito na Cláusula 7.37.2 do Termo de Emissão; e/ou (v) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI (“**Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais**”) e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo, “**Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais**”).

Ocorrendo o Resgate Antecipado Obrigatório, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o respectivo resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS, CONSULTAR A SEÇÃO 10.9 DESTE PROSPECTO. ADEMAIS, PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DO RESGATE ANTECIPADO E DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI, CONSULTAR AS CLÁUSULAS 16.1 E 16.2 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, RESPECTIVAMENTE.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada exclusivamente aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 30**”, “**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**” e “**Público-Alvo**”, respectivamente).

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Emissão dos CRI, na Data de Emissão dos CRI, corresponde a, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que a quantidade originalmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), passando a ser de até R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), conforme a ser definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Prospecto, possuem as seguintes características:

a) Valor Nominal Unitário	Os CRI têm valor nominal unitário correspondente à R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
b) Quantidade	Serão emitidos, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI no âmbito da 1ª Série e/ou da 2ª Série e/ou da 3ª Série em Sistema de Vasos Comunicantes, observado que a quantidade inicialmente prevista poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, totalizando até 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI. A quantidade de CRI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>. A quantidade de CRI e a sua alocação em cada Série serão formalizadas por meio do Aditamento, ficando, desde já, as partes aplicáveis autorizadas e obrigadas a celebrar o Aditamento, sem a necessidade de (a) deliberação societária adicional da Securitizadora, da Devedora, das Fiadoras e das demais partes do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, ou (b) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. A Emissão será realizada em classe única, em até 3 (três) Séries, observado que a existência de cada Série, bem como a quantidade dos CRI a ser alocada em cada Série, será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade de Séries, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série serão formalizadas por meio do Aditamento, ficando, desde já, as partes aplicáveis autorizadas e obrigadas a celebrar o Aditamento, sem a necessidade de (a) deliberação societária adicional da Securitizadora, da Devedora, das Fiadoras e das demais partes do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização, ou (b) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Não há subordinação entre as Séries. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as Séries, observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme aplicável, nos termos acordados ao final do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.
c) Opção de Lote Adicional	A Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, poderá aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, a qual seja, de 300.000 (trezentos mil) CRI, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalentes a R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando até 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI, equivalentes a R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160.
d) Código ISIN	Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRIRG. Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIRH9. Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRRBRACRIRI7.
e) Classificação de Risco	A classificação de risco preliminar dos CRI, em escala nacional, atribuída pela Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda. (“Agência de Classificação de Risco”) foi equivalente a “brA+(sf)”, realizada em 25 de novembro de 2024, estando as características deste papel sujeitas a alterações. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60, e observadas as demais disposições do Termo de Securitização. A Emissora obrigou-se a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares de CRI, em seu site na página www.opeasecuritizadora.com.br (neste website, acessar “Emissões”, “Ofertas em Andamento”, no campo “Selecione a pesquisa” selecionar por “Emissão” e no campo “Pesquisar” inserir “347” e, em seguida, identificar a Emissão desejada e clicar em “VER +”. Clicar em “Rating”, e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

	A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Titulares de CRI: (i) Moody's América Latina Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; e (ii) Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33.
f) Data de Emissão	Para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com data de emissão em 15 de dezembro de 2024.
g) Prazo e Data de Vencimento	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, os CRI 1ª Série terão prazo de vigência de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”); os CRI 2ª Série terão prazo de vigência de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”); e os CRI 3ª Série terão prazo de vigência de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento dos CRI 3ª Série” e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, a “Data de Vencimento dos CRI”). <i>Duration</i> dos CRI 1ª Série: 3,54 anos (na data-base de 21 de novembro de 2024). <i>Duration</i> dos CRI 2ª Série: 3,46 anos (na data-base de 21 de novembro de 2024). <i>Duration</i> dos CRI 3ª Série: 3,89 anos (na data-base de 21 de novembro de 2024).
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado de operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso; Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo “<i>Descrição Adicional</i>” nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.
i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo	<u>Atualização Monetária dos CRI</u>. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ou da Data de Aniversário dos CRI 3ª Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, até a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série imediatamente subsequente, sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $VN_a = VN_e \times C$ onde: VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; C = Fator acumulado das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: $= \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$ onde: k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n; n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro; NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização, divulgado no mês de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo da atualização dos CRI 3ª Série; 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 3ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a próxima Data de Aniversário dos CRI 3ª Série (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “dup” um número inteiro; e dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário dos CRI 3ª Série (exclusive), sendo “dut” um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o “dut” será igual a 20 (vinte) Dias Úteis. Sendo que: (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 qualquer formalidade; (iii) considera-se como “Data de Aniversário dos CRI 3ª Série” todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil; (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; (v) o produtório 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; (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o “<i>pro rata</i>” do último Dia Útil anterior; e (vii) 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: $NI_{kp} = NI_k - 1x (1 + \text{Projeção})$ onde: NI_{kp} = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Nik-1 = conforme definido acima; e

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.

Remuneração dos CRI 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo limitado à maior taxa entre “(i)” e “(ii)” a seguir (“**Taxa Teto CRI 1ª Série**”): (i) a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’ equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; ou (ii) 13,40% (treze inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 1ª Série**”).

A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula

$$J = Vne \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = \left\{ \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

Onde:

“Taxa” taxa de juros fixa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto CRI 1ª Série;

“DP” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

Remuneração dos CRI 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, incidirão 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”, expressa na forma de 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 de Internet (www.b3.com.br) (“**Taxa DI**”), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto CRI 2ª Série**” e “**Remuneração dos CRI 2ª Série**”, respectivamente).

A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1):$$

Onde:

“J” é o valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” é o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = FatorDI \times FatorSpread$$

Onde:

“Fator DI” é o produtório das Taxas DI, a partir da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

“n” é o número de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

“k” é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo “k” um número inteiro;

“TDI_k” é a Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

“DI_k” é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada com 2 (duas) casas decimais.

“**FatorSpread**” é a sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

“**Spread**” é a taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto CRI 2ª Série;

“**DP**” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “**DP**” um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão (1 + TDik) é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDik), sendo que a 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são Dias Úteis. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são Dias Úteis.

Remuneração dos CRI 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“**Taxa Teto CRI 3ª Série**” e, em conjunto com a Taxa Teto CRI 1ª Série e a Taxa Teto CRI 2ª Série, “**Taxa Teto CRI**”): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2029, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI 3ª Série**”, e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série, a “**Remuneração dos CRI**”).

A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

“**J**” é o valor unitário da Remuneração dos CRI 3ª Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“**VNa**” é Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“**Fator Juros**” corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{360}} \right\}$$

Onde:

“**Taxa**” taxa de juros fixa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto CRI 3ª Série;

“**DP**” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “**DP**” um número inteiro.

j) Pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos;

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI 1ª Série, a Remuneração dos CRI 2ª Série e a Remuneração dos CRI 3ª Série serão pagas a partir da Data de Emissão, conforme datas especificadas nas tabelas abaixo e nos Anexos III, IV e V do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo VII. (“**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI**”).

DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 1ª SÉRIE

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série
1	17/06/2025	Sim	Não	0,0000%
2	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
3	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
4	16/12/2026	Sim	Não	0,0000%
5	16/06/2027	Sim	Não	0,0000%



		6	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
		7	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
		8	15/12/2028	Sim	Sim	50,0000%
		9	15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
		10	17/12/2029	Sim	Sim	100,0000%
	DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 2ª SÉRIE					
		Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série
		1	17/06/2025	Sim	Não	0,0000%
		2	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
		3	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
		4	16/12/2026	Sim	Não	0,0000%
		5	16/06/2027	Sim	Não	0,0000%
		6	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
		7	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
		8	15/12/2028	Sim	Sim	50,0000%
		9	15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
		10	17/12/2029	Sim	Sim	100,0000%
	DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 3ª SÉRIE					
		Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série
		1	17/06/2025	Sim	Não	0,0000%
		2	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
		3	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
		4	16/12/2026	Sim	Não	0,0000%
		5	16/06/2027	Sim	Não	0,0000%
		6	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
		7	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
		8	15/12/2028	Sim	Sim	50,0000%
	9	15/06/2029	Sim	Não	0,0000%	
	10	17/12/2029	Sim	Sim	100,0000%	
k) Repactuação Programada		Não haverá repactuação programada dos CRI.				
l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições;		<u>Amortização dos CRI.</u> Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª serão amortizados em 2 (duas) parcelas, nos termos das tabelas abaixo e constantes na Cláusula 3.1.2, alínea (l), do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo VII.				
		Parcela	Data de Amortização dos CRI 1ª Série		Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série a ser amortizado	
		1ª	15 de dezembro de 2028		50,0000%	
		2ª	Data de Vencimento dos CRI 1ª Série		100,0000%	
		Parcela	Data de Amortização dos CRI 2ª Série		Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série a ser amortizado	
		1ª	15 de dezembro de 2028		50,0000%	
		2ª	Data de Vencimento dos CRI 2ª Série		100,0000%	

Parcela	Data de Amortização dos CRI 3ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série a ser amortizado
1ª	15 de dezembro de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento dos CRI 3ª Série	100,0000%

Para cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será considerada a fórmula abaixo:

Para os CRI 1ª Série e para os CRI 2ª Série:

$$AM_i = [VNe \times Ta_i]$$

Onde:

“**AM_i**”: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da i-ésima parcela de amortização, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“**VNe**”: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“**Ta_i**”: i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas nas tabelas acima.

Para os CRI 3ª Série:

$$AM_i = [VNa \times Ta_i]$$

“**AM_i**”: Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série da i-ésima parcela de amortização, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“**VNa**”: Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“**Ta_i**”: i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas nas tabelas acima.

Vencimento antecipado. A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI em sua totalidade, de forma unilateral, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto no Termo de Securitização.

Observado o previsto no Termo de Emissão, são considerados Eventos de Inadimplemento Automático das Notas Comerciais Escriturais (em conjunto, os “**Eventos de Inadimplemento Automáticos**”):

- inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais e/ou previstas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do referido inadimplemento;
- não aplicação dos recursos decorrentes da Emissão exclusivamente de acordo com os termos previstos na Cláusula 5.1 do Termo de Emissão;
- invalidade, nulidade ou inexistência integral do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral ou decisão judicial, exceto para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, e estejam sendo discutidas de boa-fé;
- alteração, modificação ou transferência do controle final da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto se em decorrência de ingresso de novos sócios ou acionistas pessoas físicas por sucessão hereditária dos atuais Controladores finais pessoas físicas e desde que inexistam condenação do novo acionista no âmbito de processo administrativo, judicial ou arbitral tendo por objeto práticas contrárias às Leis Anticorrupção (conforme definido abaixo) e/ou à Legislação de Proteção Social (conforme definido abaixo);
- fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou as Fiadoras e/ou as Controladas Relevantes, exceto se realizada (i) exclusivamente entre as Fiadoras (na qualidade de incorporadoras) e Controladas diretas e indiretas da Devedora; e/ou (ii) exclusivamente entre a Devedora (na qualidade de incorporadora) e suas Controladas diretas e indiretas; e/ou (iii) envolvendo exclusivamente Controladas diretas e indiretas da Devedora; e/ou (iv) envolvendo Controladas Relevantes que tenham controle compartilhado entre a Devedora (ou suas Controladas) e entidades fora do seu grupo econômico, e, em qualquer dos casos (i), (ii), (iii) e (iv), desde que não exista alteração do Controle final da Devedora nas respectivas entidades (“**Reorganização Societária Permitida**”);
- cisão da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto se, no caso de cisão das Fiadoras, (i) a entidade incorporadora da parcela cindida for sociedade dentro do grupo econômico da Devedora e se tornar fiadora da presente Emissão em até 30 (trinta) dias contados do ato que deliberou a cisão, ou (ii) o patrimônio cindido for integralmente incorporado pela Devedora, pela outra Fiadora ou por qualquer Controlada, direta ou indireta, da Devedora;
- propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Devedora ou das Fiadoras ou de suas Controladas; (b) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas; (c) pedido de falência da Devedora, da Fiadora ou de suas Controladas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (conforme definido abaixo) ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) apresentação pela Devedora, pelas Fiadoras, ou por suas Controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (f) apresentação pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas 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); (h) qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; ou (i) submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, pelas Fiadoras, ou por suas Controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- liquidação, dissolução ou extinção (a) da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto se em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida; e/ou (b) das Controladas da Devedora e/ou das Fiadoras,



	exceto se referida liquidação, dissolução ou extinção não causar um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);
(ix)	decretação de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, pelas Fiadoras e/ou pelas suas Controladas, contraídas no mercado financeiro ou de capitais local ou internacional, em valor agregado ou individual igual ou superior a (a) R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, enquanto vigentes eventuais dívidas contraídas pela Devedora que adotem como valor de relevância (<i>threshold</i>) montantes inferiores a R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) (as “ Dívidas Existentes ”); ou (b) R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, após a liquidação integral das Dívidas Existentes (em conjunto, o “ Valor Relevante ”);
(x)	questionamento judicial, pela Devedora, pelas Fiadoras, suas Controladas, da validade, exequibilidade ou exigibilidade do Termo de Emissão ou qualquer de suas disposições e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação;
(xi)	comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras no Termo de Emissão sejam falsas ou enganosas;
(xii)	resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos aos acionistas da Devedora ou das Fiadoras, conforme o caso, caso a Devedora ou as Fiadoras estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas no Termo de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento das importâncias imputáveis ao dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
(xiii)	redução de capital social da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
(xiv)	transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras das obrigações assumidas no Termo de Emissão, exceto no caso de transferências operadas entre a Devedora e as Fiadoras em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida; e
(xv)	transformação da forma societária da Devedora, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações.
Observado o previsto no Termo de Emissão, são considerados Eventos de Inadimplemento Não Automático das Notas Comerciais Escriturais (em conjunto, os “ Eventos de Inadimplemento Não Automáticos ” e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automáticos, os “ Eventos de Inadimplemento ”):	
(i)	descumprimento pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
(ii)	inadimplemento pela Devedora, pelas Fiadoras e/ou pelas suas Controladas, desde que referido inadimplemento não seja sanado ou tenha sido suspenso, no prazo de cura específico, caso haja, ou, em não havendo prazo de cura específico, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, das Fiadoras e/ou das Controladas, contraídas no mercado financeiro ou de capitais local ou internacional, em valor agregado ou individual igual ou superior ao Valor Relevante;
(iii)	protesto de títulos contra a Devedora, contra as Fiadoras e/ou contra suas Controladas, em valor agregado ou individual igual ou superior ao Valor Relevante salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis for comprovado pela Devedora, pelas Fiadoras e/ou por suas Controladas que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros e consequentemente cancelado; (b) o protesto foi cancelado ou sustado; (c) foram prestadas garantias em juízo, aceita pelo poder judiciário; ou, ainda, (d) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;
(iv)	descumprimento de decisão judicial ou administrativa condenatória em face da Devedora, de qualquer uma das Fiadoras e/ou de quaisquer Controladas, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, a respeito do descumprimento de qualquer obrigação estabelecida pela Legislação de Proteção Social e/ou pelas Leis Anticorrupção;
(v)	descumprimento pela Devedora, pelas Fiadoras e/ou por suas respectivas Controladas, de decisão judicial, administrativa ou arbitral, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, em valor agregado ou individual igual ou superior ao Valor Relevante;
(vi)	cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência de ativos detidos pela Devedora e/ou pelas Fiadoras e/ou pelas Controladas Relevantes, incluindo eventuais participações societárias por elas detidas em sociedades investidas direta ou indiretamente, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, individualmente ou em conjunto, valor igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo total consolidado da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas mais recentes da Devedora, na respectiva data de verificação da transferência; exceto em relação: (a) à transferência de ativos (incluindo participações societárias) (a.1) pela Devedora, (a.2) pelas Fiadoras e/ou (a.3) pelas Controladas da Devedora no curso normal de seus negócios e que não resulte em um Efeito Adverso Relevante; ou (b) à cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência de ativos em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida;
(vii)	constituição, pela Devedora, de qualquer ônus ou gravame sobre seus bens (incluindo as ações e quotas de emissão de sociedades ou fundos de investimento, bem como quaisquer outras formas de participação societária, detidas pela Devedora), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior ao Valor Relevante, exceto (a) por ônus ou gravames existentes na Data de Emissão; (b) renovações ou prorrogações das garantias constituídas por ônus e gravames existentes na Data de Emissão; e/ou (c) por ônus ou gravames no contexto de captações realizadas pela Devedora e/ou por suas Controladas diretas e indiretas, no curso normal dos negócios de tais entidades e desde que não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
(viii)	comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras no Termo de Emissão, eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou incompletas nas datas em que foram prestadas desde que tal incorreção, imprecisão, inconsistência ou incompletude resulte em um Efeito Adverso Relevante;
(ix)	invalidade, nulidade ou inexecutabilidade de qualquer das disposições do Termo de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral ou decisão judicial, exceto (a) para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal e estejam sendo discutidas de boa-fé; ou (b) em caso de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Titular de Notas Comerciais e/ou pelos Titulares dos CRI;
(x)	alteração do objeto social disposto no Estatuto Social da Devedora e/ou das Fiadoras vigente na data do Termo de Emissão, de forma a alterar materialmente as suas atuais atividades principais;
(xi)	não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, exceto se (1) dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, se comprove a existência de provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; (2) estiver no prazo tempestivo de renovação, ou tenha sido realizado o protocolo de renovação anteriormente ao vencimento; (3) estejam sendo questionados nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa; ou (4) sua ausência não possa causar um efeito adverso relevante na situação (financeira, jurídica ou reputacional), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais, na posição financeira, na liquidez e/ou nas

	perspectivas da Devedora, das Fiadoras e/ou de suas Controladas, de forma a impactar a capacidade da Devedora, das Fiadoras de cumprir suas obrigações assumidas no Termo de Emissão e Documentos da Operação (“Efeito Adverso Relevante”);
(xii)	arresto, sequestro, penhora, confisco ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária que implique perda ou constrição de bens da Devedora, das Fiadoras e/ou de suas Controladas em valor individual ou agregado igual ou superior ao Valor Relevante;
(xiii)	não observância, pela Devedora, do índice financeiro estipulado no item “(a)” ou não observância simultânea, pela Devedora, de ambos os índices financeiros estipulados no item “(b)” abaixo, sendo referidos índices financeiros calculados pela Devedora anualmente até 10 (dez) dias corridos após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora, a ser acompanhado pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento das demonstrações financeiras da Devedora, observando-se que a primeira apuração dos índices financeiros ocorrerá com base na demonstrações financeiras referente ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024 (“Índices Financeiros”): (a) (Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos imóveis) / Patrimônio Líquido: < 0,90x; (excluído Financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física); (b) (I) Caixa + (Receíveis * 40% - Desembolsos com Terrenos): >= 140% x serviço da dívida do próximo semestre. (excluído Financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física). Para os fins deste cálculo, considera-se “Receíveis” os recebimentos futuros decorrentes da alienação das unidades imobiliárias comercializadas; (II) (Contas a Receber + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar) / (Empréstimos e Financiamentos (excluído Financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física) - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos imóveis + Custo Orçado a Apropriar): > 1,50x ou < 0,00x. Para fins de clareza, a Devedora apenas precisará cumprir um dos Índices Financeiros estipulados no item “(b)” acima, observado que, nos termos da Cláusula 8.1, item (ii), alínea (a), subitem (iv) do Termo de Emissão, a Devedora deverá encaminhar, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, cópia de relatórios preparados pela Devedora demonstrando a memória de cálculo de todos os Índices Financeiros de que trata este item “(xiii)”. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 7.38.1 do Termo de Emissão, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.38.6 do Termo de Emissão, para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 7.38.2 do Termo de Emissão, a Titular de Notas Comerciais deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma estabelecida no Termo de Securitização. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 7.34.2 do Termo de Emissão, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a se realizar no prazo previsto no Termo de Securitização. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, será convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere acima, sendo que, caso em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação (conforme definido abaixo) mais 1 (um), em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação, votem por orientar a Titular de Notas Comerciais a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, a Titular de Notas Comerciais deverá deliberar pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Titular de Notas Comerciais deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima: (1) não seja instalada em segunda convocação; ou (2) a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Titular de Notas Comerciais deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão. A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 7.34.1 e 7.34.2 do Termo de Emissão, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (“Pedido de Waiver” e “Assembleia de Pedido de Waiver”, respectivamente). As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 25% (vinte cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora deverá comunicar o referido vencimento antecipado à Devedora, na data em que tomar ciência do vencimento antecipado, devendo a Devedora efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento (exclusive), conforme aplicável; e (iii) de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber o comunicado por escrito da Emissora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados acima serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo a Emissora adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais Escriturais. A Emissora utilizará obrigatoriamente os recursos referentes ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado pela Devedora para pagamento do saldo devedor dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu recebimento.

	No caso da declaração do vencimento antecipado, a B3 deverá ser comunicada imediatamente. Na ocorrência do resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão, inclusive na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI e/ou sobre a Taxa Substitutiva do IPCA, e, consequentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento integral, com relação a todos os CRI ou todos os CRI da respectiva Série, conforme aplicável, do Valor do Resgate Antecipado no prazo de 1 (um) Dia Útil contados da data do recebimento dos recursos pagos pela Devedora do resgate antecipado obrigatório, observado o prazo de comunicação à B3 na forma abaixo. A data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência. Os CRI resgatados pela Securitizadora deverão ser cancelados. A Securitizadora está autorizada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previsto no Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3. Observado o disposto nas Cláusulas 14 e 15 do Termo de Securitização, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos no Termo de Emissão, esgotados todos os meios legais para reaver o pagamento, inclusive a excussão das garantias existentes, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado 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 dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR A CLÁUSULA 10 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO “RISCO DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI” INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.
m) Garantias	Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI. As Notas Comerciais Escriturais contam com Fiança prestada pelas Fiadoras, nos termos do Termo de Emissão. PARA UMA DESCRIÇÃO DETALHADA DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS GARANTIAS CONSTITUÍDAS NO ÂMBITO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, CONSULTAR O ITEM “F” DA SEÇÃO “10.1. INFORMAÇÕES DESCRITIVAS DAS CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DOS DIREITOS CREDITÓRIOS” CONSTANTE DA PÁGINA 73 DESTE PROSPECTO.
n) Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais. Após a subscrição das Notas Comerciais Escriturais, pela Emissora, serão emitidas 3 (três) CCI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei 10.931”), representativas dos Créditos Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por elas representados será realizado conforme disposto na Cláusula 12.4 do Termo de Securitização, anexo a este Prospecto na forma do Anexo VII.
o) Existência ou não de Regime Fiduciário	Será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. Nos termos previstos do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão, incluindo a Fiança (“Créditos do Patrimônio Separado”), com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo V do Termo de Securitização (“Regime Fiduciário”). Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.
p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, poderá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, observada o disposto no Termo de Securitização, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI, deliberar sobre tal liquidação (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”): (i) pedido por parte da Emissora de qualquer 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 requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, sendo certo que, nesta hipótese não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; (iii) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental (conforme definido no Termo de Securitização), sendo certo que, nesta hipótese não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, de pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiro, não contestado ou elidido no prazo legal, ou declaração de falência da Emissora; (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitado em julgado; ou (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que perdure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados. O cancelamento de registro da Securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.
u) Tratamento Tributário	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 IRRF (conforme definido abaixo), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor (“Lei 11.033”), de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (b) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (c) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor (“Lei 8.981/95”).

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, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades 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 IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981/95 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585 (conforme definido abaixo). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ (conforme definido abaixo) e da CSLL (conforme definido abaixo). Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder a o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS (conforme definido abaixo) e à Contribuição para o COFINS (conforme definido abaixo) às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

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 71, inciso I, da Instrução 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei nº 7.689/88, conforme alterada pela Lei nº 14.183/21, 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 nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023). 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% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), 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 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 8.981/95. 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 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.605/95.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor (“Resolução CMN 4.373”), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de 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% (dezessete por cento), 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, conforme artigo 24-A da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor (“Lei 9.430”), com a redação dada pela Lei 14.596, de 14 de junho de 2023, conforme em vigor.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme em vigor (“IN RFB 1.037”).

Embora a Lei 9.430 tenha definido a alíquota mínima como 17%, a mencionada IN RFB 1.037, que identifica os países considerados como jurisdições de tributação favorecida, ainda não foi alterada para refletir essa modificação.

IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio (conforme definido abaixo) à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306 e alterações posteriores. 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 IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos (conforme definido abaixo) pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

v) Outros, direitos, vantagens e restrições

Assembleia Especial de Titulares de CRI. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por Série ou conjunta, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI de todas as Séries ou dos Titulares dos CRI de cada uma das Séries, 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; 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 no Cláusula 15 do Termo de Securitização; (c) obrigações da Emissora previstas no Termo de Securitização; (d) obrigações do Agente Fiduciário; (e) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; (f) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais Escriturais, em relação aos Eventos de Inadimplemento; (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; será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), 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 no Termo de Emissão;
- (iii) (destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 15.4 do Termo de Securitização; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430 e nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
 - (ii) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado
 - (iii) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou
 - (iv) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, conforme deliberados pelos Titulares de CRI:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, bem como da legislação vigente;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

Na hipótese prevista no item (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI caso a Emissora não o faça na forma do §1º do artigo 30 da Lei 14.430, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Na hipótese prevista no item (ii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada: (i) pela Emissora; (ii) pela CVM; (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou (iv) pelo Agente Fiduciário.

A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado uma única vez, na forma disposta no Termo de Securitização, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias a contar da data na qual a Assembleia Especial de Titulares de CRI teria ocorrido na primeira convocação, para segunda convocação, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares de CRI presentes, exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares de CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem: (i) em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação ou dos Titulares de CRI em Circulação da respectiva Série, conforme aplicável; ou (ii) em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva Série presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto com relação às deliberações previstas nas Cláusulas 10.3.1 e 15.20 e 15.20.1 do Termo de Securitização, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial.

Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de titulares de Notas Comerciais Escriturais pela não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático dependerá de aprovação de, no mínimo (i) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação.



Exceto de outra forma prevista no Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares de CRI que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, de suas datas de pagamento ou forma de cálculo, bem como de outros valores previstos nos Documentos da Operação, tais como os valores referentes aos encargos moratórios; (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI; (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, na redação das Aplicações Financeiras Permitidas, dos Eventos de Inadimplemento (sendo certo que qualquer alteração na redação dos itens de Eventos de Inadimplemento de forma a especificamente refletir uma anuência prévia ou renúncia aprovada pelos Titulares de CRI, não deverá ser considerado para fins deste quórum), nas características do resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das Debêntures, exclusão ou redução de garantias ou na ordem de pagamentos prevista nos Documentos da Operação; (d) alteração e/ou criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e/ou da Amortização Extraordinária dos CRI; (e) alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI; (f) alteração das disposições da Cláusula 15.20.1 do Termo de Securitização; e (g) alteração de qualquer quórum de deliberação previsto no Termo de Securitização e/ou em qualquer Documento da Operação, dependerão de aprovação de, no mínimo, (i) 2/3 (dois terços) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação em primeira ou segunda convocação, conforme o caso.

As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação. O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização.

As Assembleias Especiais de Titulares de CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada Série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos das outras Séries, tais como, por exemplo, a remuneração da respectiva série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares de CRI da respectiva Série, conforme os quóruns e demais disposições da Cláusula 15 do Termo de Securitização. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Especial de Titulares de CRI de cada Série, prevalece o disposto na Cláusula 15.19 do Termo de Securitização.

A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI em Circulação presentes; ou (ii) à pessoa designada pela CVM.

Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI: (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

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

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados pela Emissora para pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, nos termos e condições previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

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

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

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais serão destinados em sua integralidade, pela Devedora, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas na forma descrita no Termo de Emissão, exclusivamente para o pagamento de gastos, custos e despesas futuros atinentes à compra, reforma e/ou construção dos empreendimentos imobiliários, conforme o caso, descritos no Anexo I ao Termo de Emissão e na Tabela 1 abaixo para referência (“**Empreendimentos Imobiliários**”), observado o valor da destinação para cada um dos Empreendimentos Imobiliários, descrita na Tabela 2 abaixo, bem como o cronograma indicativo da destinação, conforme previstos na Tabela 3 abaixo (“**Cronograma Indicativo**” e “**Destinação dos Recursos**”, respectivamente). Os gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, para os quais serão destinados os recursos captados por meio das Notas Comerciais Escriturais não são ou serão, conforme aplicável, oriundos de operações cujas contrapartes sejam partes relacionadas da Devedora e/ou das SPEs Investidas.

Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Imobiliários, se for o caso, serão transferidos para as SPE Investidas pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das SPE Investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das SPE Investidas; ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei.

Tabela 1 – Identificação dos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Atmo	R. Renato Chiozzotto, S/N – Pq. Morumbi - Votorantim/SP	28808	RGI de Votorantim	Não	Não	Sim
Villa Home Resort	R. Hermínio Butarelli, 5 – Pq. Das Esmeraldas - Marília/SP	25100	2º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mellie	R. José Elias, 300 – Jd. Karaíba - Uberlândia/MG	248380	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Boa Vista	Av. Emilio Giroto, 215 - Sítio Boa Vista - Taquaritinga/SP	41928	RGI de Taquaritinga	Não	Não	Sim
Trinitá	R. Walfrido Rey, 400 – Jd. Yolanda - São José Do Rio Preto/SP	116368	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vila Laredo	R. Francisco Silva, 457 - Vila Lucy - Sorocaba/SP	78411	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Hiali Home Club	Av. Maranhão - Upg Mercês - Uberaba/MG	102695	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Luzz Altamira	Av. Das Américas, 443 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	252902	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Lif Vila das Belezas	R. Aristodemo Gazzotti, 173 - Vila Das Belezas - São Paulo/SP	485906	11º RGI de São Paulo	Não	Não	Sim

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Vitta Parque Imperial	Via Orlando José Scutti, 1725 - Park Do Imperador - Matão/SP	35225	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Sonata Residencial	Av. Getúlio Vargas, 2630 - Recreio São Judas Tadeu - São Carlos/SP	176667	RGI de São Carlos	Não	Não	Sim
Trion	R. Capitão Grandino, 445 - Vila Florinda - Sorocaba/SP	56196	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Vitta Pq. Das Flores	Av. Eduardo A. Matarazzo, S/N - Chac. Pedro Correa De Carvalho - Ribeirão Preto/SP	200446	1º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Vitta Villa Mattioli	R. Telmo Maia, 902 - Conj. Hab. São José Do Rio Preto - São José Do Rio Preto/SP	203481	1º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vistas do Botânico Oitis	R. Antônio Fernandes, 724 - Res. Cambuy - Araraquara/SP	105624	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Duo Sinharinha	R. Sinharinha Frota, 2695 - Jd. Buscardi - Matão/SP	22202	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Viven	Av. José P. Sobrinho, 651 - Jd. Novo Mundo - São José Do Rio Preto/SP	15587	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Lift Laguna	R. Laguna, 508 - Jd. Caravelas - São Paulo/SP	499555	11º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Vitta Hibisco Rosa	R. Francisco A. Da Rocha, 185 - Água Branca - Piracicaba/SP	126041	2º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Bllis	R. Jayme Vicente Holloway, 2-50 - Vila Aviação - Bauru/SP	138298	1º RGI de Bauru/SP	Não	Não	Sim
Vista Galassi	Av. Francisco Galassi, 1530 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	265048	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Stein	R. Dr. Albert Sabin, 80 - Vila do Golfe - Ribeirão Preto/SP	184260	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Matiz Residence	R. Ruth Rocha, 43 - Minas Gerais - Uberlândia/MG	120368	2º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Vitta Caminhos Do Bosque	R. Julieta Crusca de Jesus, 86 - Res. Cambuy - Araraquara/SP	155338	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Turpan	R. João Aquino S. e Oliveira, 172 - UPG Mercês, Vila St. Maria - Uberaba/MG	105065	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Montiê	R. José Pimenta de Oliveira, S/Nº - Chac. Bela Vista - Franca/SP	115289	1º RGI de Franca/SP	Não	Não	Sim

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Evolve	R. José de Abreu Neto, 581 - Bairro Anexo ao Pq. das Esmeraldas II - Marília/SP	80534	1º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mirant	R. Bonsucesso, 484 - São Francisco - Passos/MG	93466	RGI de Passos/MG	Não	Não	Sim
Somee	R. Manoel Dos Santos Azanha, 160 - Vila Paraíso - Americana/SP	154766	RGI de Americana/SP	Não	Não	Sim
Jupia 5	R. Rio Grande do Sul, S/N - Chácara Esperia - Piracicaba/SP	77471	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
São Dimas	R. Samuel Alves, s/nº - Setor 08, Quadra 08, Lote 0124, Sublote 1 A 3 - Bairro Jd. Europa - Piracicaba/SP	131308	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Monterrey 2	Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, 180 - Lote 4 e P/5 da Quadra 02 - Lot. Residencial Monterrey - Ribeirão Preto/SP	205886	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Gimenez	R. 01 - Jd. Montreal, 115 - Jd. Montreal - Sertãozinho/SP	51463	RGI de Sertãozinho/SP	Não	Não	Sim
Bild Morumbi	R. João Badinato, nº 250 - Vila Suzana - São Paulo/SP	208146	18º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Rizz	R. Augusto Lippel, s/n - Pq. Campolim - Sorocaba/SP	141446	2º RGI de Sorocaba/SP	Não	Não	Sim
Harmon	R. Santos Dumont, s/nº - Lotes 08, 09, 10 e 13A da Quadra 21 - Vila Póvoa - Uberlândia/MG	270898	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
Atmo	Atividades de Construção	13.621.975,00	3,630%
Villa Home Resort E Spa	Atividades de Construção	9.002.994,00	2,400%
Mellie	Atividades de Construção	17.902.088,62	4,780%
Vitta Boa Vista	Atividades de Construção	6.786.514,77	1,810%
Trinita	Atividades de Construção	12.702.120,43	3,390%
Vila Laredo	Atividades de Construção	18.586.961,58	4,960%
Hiali Home Club	Atividades de Construção	12.733.002,00	3,400%

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Empreendimento Imobiliário
Luzz Altamira	Atividades de Construção	9.712.259,00	2,590%
Lift Vila Das Belezas	Atividades de Construção	12.181.471,04	3,250%
Vitta Parque Imperial	Atividades de Construção	18.882.589,26	5,040%
Sonata	Atividades de Construção	17.523.118,39	4,670%
Trion	Atividades de Construção	3.218.820,00	0,860%
Vitta Parque Das Flores	Atividades de Construção	10.035.155,01	2,680%
Vitta Villa Mattioli	Atividades de Construção	11.372.174,97	3,030%
Vistas Do Botânico Oitis	Atividades de Construção	4.068.542,82	1,080%
Duo Sinharinha	Atividades de Construção	6.066.602,48	1,620%
Viven	Atividades de Construção	3.759.440,00	1,000%
Lift Laguna	Atividades de Construção	8.261.515,18	2,200%
Vitta Hibisco Rosa	Atividades de Construção	8.690.363,82	2,320%
Bllis	Atividades de Construção	14.052.877,40	3,750%
Vista Galassi	Atividades de Construção	6.490.014,00	1,730%
Stein	Atividades de Construção	10.873.742,60	2,900%
Matiz Residence	Atividades de Construção	17.432.673,73	4,650%
Vitta Caminhos Do Bosque	Atividades de Construção	16.893.563,00	4,500%
Turpan	Atividades de Construção	10.258.245,43	2,740%
Montiê	Atividades de Construção	4.953.816,00	1,320%
Evolve	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	7.850.849,31	2,090%
Mirant	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	4.200.000,00	1,120%
Somêe	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	13.398.409,20	3,570%
Jupia 5	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	3.151.200,00	0,840%
São Dimas	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	10.666.740,48	2,840%
Monterrey 2	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	10.666.740,48	2,840%
Gimenez	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	6.000.000,00	1,600%
Bild Morumbi	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	7.923.600,00	2,110%
Rizz	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	13.928.460,00	3,720%
Harmon	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	11.151.360,00	2,970%
Total		375.000.000,00	100,00%

Caso a Devedora deseje incluir, na lista de Empreendimentos Imobiliários constante do Anexo I ao Termo de Emissão e à Tabela 1 acima, novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou por suas Controladas, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em assembleia de Titulares de CRI (“**Assembleia Especial de Titulares de CRI**”), observado os quóruns previstos no Termo de Securitização e os procedimentos descritos no Termo de Emissão.

A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos empreendimentos dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, além daqueles inicialmente previstos no Anexo I do Termo de Emissão e na Tabela 1 acima, mediante prévia anuência da Titular de Notas Comerciais, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente não será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos empreendimentos aos Empreendimentos Imobiliários será implementada.

A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários (i) deverá ser solicitada à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida comunicação, a Titular de Notas Comerciais deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e (iii) caso aprovada, tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que (a) a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão; e (b) adicionalmente ao Anexo I ao Termo de Emissão, referido aditamento deverá também alterar o Anexo II ao Termo de Emissão, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s).

A porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário, conforme descrita no Cronograma Indicativo constante do Anexo II do Termo de Emissão e no Anexo IX do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Imobiliário.

Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
		2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Atmo	13.621.975	-	5.448.790,00	8.173.185,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Villa Home Resort E Spa	9.002.994	-	3.601.197,60	3.601.197,60	1.800.598,80	-	-	-	-	-	-	-
Mellie	17.902.089	-	5.370.626,59	5.370.626,59	3.580.417,72	3.580.417,72	-	-	-	-	-	-
Vitta Boa Vista	6.786.515	-	4.750.560,34	2.035.954,43	-	-	-	-	-	-	-	-
Trinita	12.702.120	-	6.351.060,22	3.810.636,13	2.540.424,09	-	-	-	-	-	-	-
Vila Laredo	18.586.962	-	9.293.480,79	5.576.088,47	3.717.392,32	-	-	-	-	-	-	-
Hiali Home Club	12.733.002	-	5.093.200,80	5.093.200,80	2.546.600,40	-	-	-	-	-	-	-
Luzz Altamira	9.712.259	-	3.884.903,60	3.884.903,60	1.942.451,80	-	-	-	-	-	-	-
Lift Vila Das Belezas	12.181.471	-	6.090.735,52	3.654.441,31	2.436.294,21	-	-	-	-	-	-	-
Vitta Pq. Imperial	18.882.589	-	7.553.035,70	5.664.776,78	5.664.776,78	-	-	-	-	-	-	-
Sonata	17.523.118	-	7.009.247,36	5.256.935,52	5.256.935,52	-	-	-	-	-	-	-
Trion	3.218.820	-	-	1.287.528,00	965.646,00	643.764,00	321.882,00	-	-	-	-	-
Vitta Pq. Das Flores	10.035.155	-	5.017.577,51	3.010.546,50	2.007.031,00	-	-	-	-	-	-	-
Vitta Villa Mattioli	11.372.175	-	5.686.087,49	3.411.652,49	2.274.434,99	-	-	-	-	-	-	-
Vistas Do Botanico Oitis	4.068.543	-	2.034.271,41	1.627.417,13	406.854,28	-	-	-	-	-	-	-
Duo Sinharinha	6.066.602	-	3.033.301,24	2.426.640,99	606.660,25	-	-	-	-	-	-	-
Viven	3.759.440	-	-	-	1.503.776,00	1.127.832,00	751.888,00	375.944,00	-	-	-	-
Lift Laguna	8.261.515	-	2.478.454,55	3.304.606,07	2.478.454,55	-	-	-	-	-	-	-

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
		2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Vitta Hibisco Rosa	8.690.364	-	-	3.476.145,53	2.607.109,15	1.738.072,76	869.036,38	-	-	-	-	-
Bllis	14.052.877	-	-	-	5.621.150,96	4.215.863,22	2.810.575,48	1.405.287,74	-	-	-	-
Vista Galasi	6.490.014	-	-	2.596.005,60	1.947.004,20	1.298.002,80	649.001,40	-	-	-	-	-
Stein	10.873.743	-	-	-	4.349.497,04	3.262.122,78	2.174.748,52	1.087.374,26	-	-	-	-
Matiz Residence	17.432.674	-	-	-	6.973.069,49	5.229.802,12	3.486.534,75	1.743.267,37	-	-	-	-
Vitta Caminhos Do Bosque	16.893.563	-	-	-	6.757.425,20	5.068.068,90	3.378.712,60	1.689.356,30	-	-	-	-
Turpan	10.258.245	-	-	-	-	4.103.298,17	3.077.473,63	2.051.649,09	1.025.824,54	-	-	-
Montiê	4.953.816	-	-	-	-	1.981.526,40	1.486.144,80	990.763,20	495.381,60	-	-	-
Evolve	7.850.849	-	-	-	-	3.140.339,72	2.355.254,79	1.570.169,86	785.084,93	-	-	-
Mirant	4.200.000	-	-	-	-	1.680.000,00	1.260.000,00	840.000,00	420.000,00	-	-	-
Somêe	13.398.409	-	-	-	-	5.359.363,68	4.019.522,76	2.679.681,84	1.339.840,92	-	-	-
Jupiá 5	3.151.200	-	-	-	-	1.260.480,00	945.360,00	630.240,00	315.120,00	-	-	-
São Dimas	10.666.740	-	-	-	-	4.266.696,19	3.200.022,14	2.133.348,10	1.066.674,05	-	-	-
Monterrey 2	10.666.740	-	-	-	-	4.266.696,19	3.200.022,14	2.133.348,10	1.066.674,05	-	-	-
Gimenez	6.000.000	-	-	-	-	2.400.000,00	1.800.000,00	1.200.000,00	600.000,00	-	-	-
Bild Morumbi	7.923.600	-	-	-	-	3.169.440,00	2.377.080,00	1.584.720,00	792.360,00	-	-	-
Rizz	13.928.460	-	-	-	-	5.571.384,00	4.178.538,00	2.785.692,00	1.392.846,00	-	-	-
Harmon	11.151.360	-	-	-	-	4.460.544,00	3.345.408,00	2.230.272,00	1.115.136,00	-	-	-
TOTAL	375.000.000	-	82.696.530,70	73.262.488,54	67.984.004,75	67.823.714,67	45.687.205,40	27.131.113,85	10.414.942,09	-	-	-

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** tal atraso ou antecipação não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou dos CRI.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora declarou que é controladora das SPE Investidas e, observado o disposto na Cláusula 3.2.10.1 do Termo de Securitização, obrigou-se manter o controle sobre as SPE Investidas que, cumulativamente, (i) sejam titulares de Empreendimentos Imobiliários que tenham sido objeto da destinação dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais Escriturais; e (ii) nos termos da Cláusula 3.2.3, item “(a)”, do Termo de Securitização ainda não tenham prestado contas sobre a totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais que tenham sido efetivamente destinados aos Empreendimentos Imobiliários de que seja titular.

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

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia para Emissora, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, com a seguinte periodicidade (i) a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão, por meio de relatório na forma do Anexo III ao Termo de Emissão, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicado durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório (“**Relatório Semestral**”) conforme Cronograma Indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários (“**Documentos Comprobatórios**”), sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 15 de junho de 2025; e (ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão das Notas Comerciais Escriturais.

Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais Escriturais, conforme destinação dos recursos descrita acima nessa seção e prevista no Termo de Emissão.

O Agente Fiduciário deverá emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos do Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Emissora e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

A comprovação da destinação de recursos pela Devedora deverá observar o valor das Notas Comerciais Escriturais efetivamente integralizado pela Emissora.

A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

c) a data limite para que haja essa destinação

Os recursos captados por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais deverão seguir a destinação prevista acima até **(i)** a Data de Vencimento dos CRI, em 15 de dezembro de 2029; ou **(ii)** que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação de recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão nos termos do Termo de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações mencionadas no Termo de Emissão.

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

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Anos	Semestres	Total (R\$)
2024	2S/24	-
2025	1S/25	82.696.530,70
	2S/25	73.262.488,54
2026	1S/26	67.984.004,75
	2S/26	67.823.714,67
2027	1S/27	45.687.205,40
	2S/27	27.131.113,85
2028	1S/28	10.414.942,09
	2S/28	-
2029	1S/29	-
	2S/29	-
Total		375.000.000,00

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** tal atraso ou antecipação não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou dos CRI.

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 Oferta.

A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme descrita no Cronograma Indicativo, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Emissão em datas diversas das previstas no cronograma indicativo sem necessidade aprovação em assembleia especial dos Titulares dos CRI ou da Emissora, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

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 compra, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral, conforme abaixo; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
Exercício Social	Montante Utilizado (em R\$ mil)
Encerrado em 31 de dezembro de 2021	960.859
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	1.169.960
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	1.422.348
Total	3.553.168

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora declarou que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até data de assinatura do Termo de Emissão, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais escriturais de emissão da Devedora.

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

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora, diretamente ou através das SPE Investidas, em pagamento de gastos, custos e despesas atinentes à compra, reforma e/ou construção de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e pelas SPE Investidas cuja contraparte sejam parte(s) relacionada(s) à Devedora e/ou suas SPE Investidas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. A Emissora e o Agente Fiduciário reconheceram, por meio do Termo de Securitização, que a obrigação descrita acima 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 das providências que serão adotadas.

Não aplicável.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar

Não aplicável.

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 “verde”, “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

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, às Fiadoras e suas respectivas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, às Notas Comerciais Escriturais, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

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 em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, 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, da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações 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 deste Prospecto, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá ou poderia produzir um efeito adverso relevante sobre os negócios, a posição financeira, a reputação, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora e/ou das Fiadoras, 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, a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Este Prospecto contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições.

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

Não aplicável, considerando que a presente Emissão dos CRI não conta com qualquer subordinação.

b) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito

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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

Não aplicável, considerando que os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, emitidas pela Devedora e subscritas diretamente pela Emissora, não havendo qualquer tipo de concessão ou cessão de créditos.

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

d.i) Risco relativo à situação financeira e patrimonial das Fiadoras

Em caso de inadimplemento de qualquer uma das obrigações da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, não sanado no prazo de cura previsto no Termo de Emissão, conforme o caso, a Emissora poderá excutir a Fiança para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Nessa hipótese, caso ocorra a deterioração da situação financeira e/ou patrimonial das Fiadoras em decorrência de fatores internos ou externos e as Fiadoras deixem de adimplir com as obrigações da Fiança por elas constituída, ou caso o valor obtido com a execução da Fiança não seja suficiente para o pagamento integral dos CRI, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização frente aos Titulares dos CRI poderá afetar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

d.ii) Risco relativo à limitação da Fiança assumida por cada Fiadora

No âmbito da Oferta, foi outorgada a Fiança pelas Fiadoras que, nos termos do Termo de Emissão, prestaram, em caráter irrevogável e irretratável, garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Emissora, limitada a 10% (dez por cento) das Obrigações Garantidas para cada Fiadora, nos termos do artigo 818 do Código Civil, obrigando-se, pelo Termo de Emissão e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas, observado o limite por Fiador estipulado acima, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

Por conseguinte, as Fiadoras somente poderão ser demandadas a responder até o limite de 10% (dez por cento) das Obrigações Garantidas, não sendo responsabilizadas pelo pagamento de eventuais valores referentes às Obrigações Garantidas que excedam o referido limite. Nesse cenário, a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização frente aos Titulares dos CRI poderá ser comprometida, o que pode afetar de forma negativa o pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

e) Riscos da Oferta

e.i) Risco de não cumprimento das Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme definido abaixo) que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Emissora, à Devedora, bem como aos Investidores.

Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis 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 valores mobiliários objeto da presente Oferta, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Investidores.

Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da Seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.ii) Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do 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.

Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o Investidor poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, caso a Garantia Firme seja exercida pelos Coordenadores, os Coordenadores poderão revender os CRI subscritos por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.iii) Risco da Marcação a Mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para Notas Comerciais Escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.iv) A Oferta será realizada em até 3 (três) Séries, sendo que a alocação dos CRI entre as Séries será realizada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que poderá afetar a liquidez de eventual Série com menor demanda

A quantidade de CRI alocada em cada Série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos investidores, a ser apurada em Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries da Emissão será realizada por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual Série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente.

Dessa forma, os Titulares dos CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para realizar a venda desses CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Adicionalmente, os Titulares dos CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Especiais das quais participem os Titulares dos CRI 1ª Série, os Titulares dos CRI 2ª Série e os Titulares dos CRI 3ª Série, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.v) Risco de Resgate Antecipado dos CRI

Os CRI serão resgatados de forma antecipada nos casos de **(i)** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais; **(ii)** Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais; **(iii)** Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais; **(iv)** Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais; e **(v)** Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, observado o disposto no item 10.9 da Seção “10. Informações sobre os Direitos Creditórios” deste Prospecto. Em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do Titular do CRI será frustrado e poderão ocorrer prejuízos financeiros aos Titulares de CRI, tendo em vista a possibilidade de não haver, no momento do evento em questão, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na Data de Vencimento dos CRI e, assim, resultar em prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.vi) Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

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

B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.vii) Risco de Concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais Escriturais. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. A ausência de diversificação de devedores dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, e/ou pelas Fiadoras, conforme o caso, observado o limite de 10% (dez por cento) das Obrigações Garantidas para cada Fiador. Os riscos a que a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, estão sujeitas podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, na medida em que afete as suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Notas Comerciais Escriturais podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Notas Comerciais Escriturais. Portanto, a inadimplência da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, pode ter um efeito adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.viii) Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, oriundos das Notas Comerciais Escriturais.

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, os quais são oriundos das Notas Comerciais Escriturais emitidas 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: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.ix) Risco de não oponibilidade da Fiança perante terceiros

Os Créditos Imobiliários contam com garantia fidejussória na forma de Fiança, outorgada nos termos e condições previstos no Termo de Emissão, no artigo 818 do Código Civil. Nesse sentido, para que a Fiança tenha eficácia perante terceiros, o Termo de Emissão deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo (“Cartório de RTD”). Desta forma, caso o Termo de Emissão não seja devidamente registrado no Cartório de RTD, a Fiança não produzirá efeitos perante terceiros, o que poderá afetar adversamente o pagamento das Obrigações Garantidas e, consequentemente os Titulares de CRI, resultando, assim, em perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.x) Risco de existência, constituição e suficiência da Fiança

Além da constituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado e da Fiança outorgada pelas Fiadoras, não foi e nem será constituída garantia adicional para o adimplemento dos CRI. Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas Emissora e/ou pela Devedora, no âmbito da Oferta, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução da Fiança. O processo de execução e/ou excussão, conforme o caso, da Fiança, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que estão fora do controle dos Titulares dos CRI, podendo ainda o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos CRI. Na eventual ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado, não há como assegurar o sucesso na excussão da Fiança, ou que o produto da execução

e/ou excussão da Fiança será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização da Fiança, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos CRI, causando prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.xi) A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa de Remuneração final dos CRI e sua participação na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas.

Ademais, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas. Assim, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário, o que pode impactar negativamente o retorno esperado pelos Investidores na negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.xii) Riscos relativos à 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

O Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto, não foi 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 dos Assessores Jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas neste Prospecto e 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 constantes neste Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão, o que pode impactar negativamente o retorno esperado pelos Investidores em razão da aquisição dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

e.xiii) Ausência de manifestação dos auditores independentes da Emissora com relação às informações apresentadas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora.

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

As informações da Emissora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Emissora, 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 Emissora 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. Dado esse cenário, o investimento nos CRI poderá eventualmente resultar em perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

e.xiv) Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI (conforme definido abaixo) por votos favoráveis de Titulares de CRI (conforme definido abaixo) que representem **(i)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação ou dos Titulares de CRI em Circulação da respectiva Série, conforme aplicável; ou **(ii)** em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação. Em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de resgate dos CRI ou de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em assembleias.

Além disso, em razão da existência de quóruns mínimos de instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá resultar em eventual impacto negativo para os Titulares de CRI que terão que acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

e.xv) O risco de crédito da Devedora e a deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

e.xvi) Risco de insuficiência do Patrimônio Separado

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Notas Comerciais Escriturais. 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 da Devedora no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e da amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que pode resultar em eventuais perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

e.xvii) Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo esperado

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Nesse cenário, os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

e.xviii) Risco relacionado à tributação dos CRI

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas 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, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, 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 ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Adicionalmente, exceto na hipótese de não exercício da opção de resgate na ocorrência de um Evento de Retenção de Tributo descrito no Termo de Emissão, a Devedora não será responsável por toda e qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos previstos no Termo de Emissão, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados para a Securitizadora e não repassado aos Titulares dos CRI. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

e.xix) Eventual rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI e/ou da Devedora poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

Na realização de uma classificação de risco (*rating*), determinados fatores relativos à Emissora e à Devedora são considerados, tais como a condição financeira, administração e desempenho das sociedades e entidades envolvidas na operação, bem como as condições contratuais e regulamentares do título objeto da classificação. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado.

Eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação à Oferta e/ou à Devedora durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e nas suas capacidades de honrar com as obrigações relativas aos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

Além disso, alguns dos principais investidores que comprem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos CRI, assim como na classificação de risco corporativo da Devedora, pode obrigar esses investidores a alienar seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

e.xx) Risco relacionado à verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais. Assim sendo, a declaração de vencimento das Notas Comerciais Escriturais pela Emissora poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais,

as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Notas Comerciais Escriturais, com o consequente resgate antecipado dos CRI poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior.

e.xxi) 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 aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes à Emissora, à Devedora e às Fiadoras, com base em operações de mercado para operações similares.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados as informações da Emissora, da Devedora e das Fiadoras, em especial, as contingências, para além dos que constam deste Prospecto, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

e.xxii) Risco da existência de credores privilegiados por força de decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35

A Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor (“Medida Provisória 2.158-35”), em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela 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”.

O artigo 27, parágrafo 4º, da Lei 14.430, em consonância com o previsto no Termo de Securitização, estabelece que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio 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” mas, como a referida Lei não revogou expressamente a Medida Provisória 2.158-35, não é possível garantir que as Notas Comerciais Escriturais, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do Poder Judiciário poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, 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 detentores destes créditos com os Titulares de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

e.xxiii) Riscos inerentes às Aplicações Financeiras Permitidas

Todos os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários decorrentes do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo). Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos por instituições financeiras de primeira linha estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros. Caso tais perdas se materializem, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

e.xxiv) Risco relativo à adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI da 1ª Série e para a Remuneração dos CRI da 2ª Série

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela B3, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 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 da 1ª Série e para a Remuneração dos CRI da 2ª Série, ou ainda, que a Remuneração dos CRI da 1ª Série e a Remuneração dos CRI da 2ª Série deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando a

referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo poder judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares dos CRI da 1ª Série e aos Titulares dos CRI da 2ª Série juros remuneratórios inferiores à atual taxa da Remuneração dos CRI da 1ª Série e da Remuneração dos CRI da 2ª Série, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando, assim, a rentabilidade do investimento para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xxv) Risco de liquidação do Patrimônio Separado

Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir, imediata e temporariamente, a custódia e administração do Patrimônio Separado.

Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI deverão deliberar pela continuidade da sua administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Adicionalmente, 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 seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização de referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação dos Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, o que poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xxvi) Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados. A Devedora poderá alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito das Notas Comerciais Escriturais. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares dos CRI terão alteração das prestações a que fizeram jus no âmbito dos CRI, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto relevante e adverso em seu investimento, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xxvii) Riscos associados à guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro

A Emissora contratou a Instituição Custodiante, que será responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios do Lastro (conforme definido abaixo) que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI. A perda e/ou extravio dos Documentos Comprobatórios do Lastro poderá dificultar a cobrança dos Créditos Imobiliários e resultar em perdas financeiras para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xxviii) Alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI.

Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, reduzindo os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. A nova regra passou a valer a partir da data de sua publicação, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro.

Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de CRI. Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI.

Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do CMN, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários. Por conseguinte, esse cenário de imprevisibilidade poderá ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xxix) O objeto da companhia Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos Créditos Imobiliários e suas garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento dos Créditos Imobiliários por parte dos devedores poderá fazer com que a Emissora tenha sua capacidade de honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores reduzida, o que poderá ocasionar prejuízos financeiros aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

e.xxx) Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Termo de Securitização, as despesas da operação de securitização serão arcadas mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado ou, caso este seja insuficiente para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

Na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares de CRI, de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberação de realização de aporte, por parte de Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Em última instância, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de aporte descritas acima e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI, resultando em prejuízos financeiros aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

e.xxxi) Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor.

Como o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, poderão ocorrer situações em que ainda não existam regras a respeito do tema. Consequentemente, há um risco maior de insegurança jurídica aos investidores de operações estruturadas como a presente Emissão, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta, as Notas Comerciais Escriturais e/ou os CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores, dado esse cenário de imprevisibilidade.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou seja, o risco de que os pagamentos

relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, o que poderá ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

e.xxxiii) Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e da Remuneração dos CRI.

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais Escriturais, serão feitos com base na taxa IPCA divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Notas Comerciais Escriturais das respectivas Séries.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base na taxa IPCA divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração dos CRI das respectivas Séries previstas no Termo de Securitização.

Em razão disso, a taxa IPCA utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a taxa IPCA divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

e.xxxiv) Alterações na legislação tributária do Brasil aplicável aos CRI poderão afetar os Titulares de CRI

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que poderão afetar os Titulares de CRI. Essas alterações podem incluir a criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que poderá ocasionar perdas financeiras, em razão das alterações legislativas, aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

e.xxxv) Não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo) e do artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, 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.

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

Adicionalmente, a capacidade de satisfação dos Créditos Imobiliários também poderá ser afetada: (i) pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, caso necessária a cobrança judicial dos Créditos Imobiliários; ou (ii) pela eventual perda de documentos comprobatórios, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, assim, resultando em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

e.xxxiv) Risco de formalização do lastro dos CRI e da Fiança

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais. Falhas na elaboração e formalização do Termo de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente podem afetar o lastro dos CRI e a constituição da Fiança e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, por sua vez, afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de Notas Comerciais Escriturais e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Notas Comerciais Escriturais como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

Ainda, os Documentos da Operação poderão ser assinados: (i) fisicamente; (ii) por meio de sistema de assinatura digital, que contará com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da edição da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor; ou (iii) através de meio eletrônico, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme em vigor. A validade da formalização dos Documentos da Operação que forem assinados por meio eletrônico ou digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo Poder Judiciário. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente.

Ademais, a ocorrência de outras falhas na constituição ou formalização do lastro da Emissão, além da formalização por meio eletrônico ou digital, poderá fazer com que os Documentos da Operação não preencham adequadamente os requisitos legais de existência, validade e/ou eficácia, o que pode afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

e.xxxvii) Risco referente à ausência de análise prévia da CVM e de entidade autorreguladora

A Oferta será distribuída nos termos da Resolução CVM 160 por meio do rito automático, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e pelos Coordenadores não foram e não serão objeto de análise prévia da CVM ou de entidade autorreguladora. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, está poderá solicitar modificações na Oferta, ou até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá atrasar o cronograma da Oferta ou modificar seus termos e condições, afetando adversamente o potencial Investidor. Neste sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI, no âmbito da Oferta, devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficientes para conduzir sua própria pesquisa, validação e investigação independentes sobre a Emissora e a Devedora, bem como suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram e nem serão submetidas à prévia apreciação e revisão da CVM ou de entidade autorreguladora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

e.xxxviii) Risco de resgate antecipado dos CRI 2ª Série na hipótese de indisponibilidade da Taxa DI

Se, a qualquer tempo durante a vigência das Notas Comerciais Escriturais, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série.

Caso a Taxa DI (i) deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos contados da data esperada para sua divulgação, ou (ii) caso a Taxa DI seja extinta ou haja impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais Escriturais 2ª Série por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI (conforme definido abaixo) ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização) a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI 2ª Série, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro da remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais 2ª Série previstas no Termo de Emissão, será utilizado, para apuração da TDÍk, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI 2ª Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade dos CRI 2ª Série, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI 2ª Série.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI 2ª Série, na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI 2ª Série terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI 2ª Série ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI 2ª Série e, consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em razão da insuficiência de recursos no Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

e.xxxix) Risco de resgate antecipado dos CRI 3ª Série na hipótese de indisponibilidade da IPCA

Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação do IPCA, será aplicado, em sua substituição, o último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo da Atualização Monetária, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável. Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 30 (trinta) dias contados da data esperada para sua divulgação, ou caso o IPCA seja extinto ou haja impossibilidade de aplicação do IPCA às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA, ou (ii) no caso de extinção e/ou impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou aos CRI 3ª Série por proibição legal ou judicial, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e/ou dos CRI 3ª Série a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares de CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI 3ª Série a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série a ser aplicado. Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada dentro do prazo estabelecido no Termo de Securitização.

Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série previstas no Termo de Emissão, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Emissora quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série.

Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série, não haja acordo sobre a taxa substitutiva do IPCA entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI dos CRI 3ª Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum de instalação e/ou deliberação, em segunda convocação, na forma prevista no Termo de Securitização, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI 3ª Série.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI 3ª Série na hipótese descrita acima, os Titulares de CRI dos CRI 3ª Série terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI 3ª Série ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de resgate antecipado dos CRI 3ª Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

e.xl) Riscos relacionados à ausência de verificação no âmbito da comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora

A falha da Devedora em destinar corretamente os recursos captados por meio da Emissão, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, poderá resultar em questionamentos por parte da CVM, do fisco e de outras autoridades governamentais, e, também, no vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, causando prejuízos à Devedora e perdas financeiras aos Titulares dos CRI, caso eventualmente as autoridades competentes decidam aplicar sanções, inclusive de ordem tributária sobre a Devedora, a Emissora ou mesmo os rendimentos gerados pela operação, o que poderá afetar a capacidade de pagamento da Devedora e da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo resultar em perdas financeiras para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média.

e.xli) Insuficiência do patrimônio líquido da Emissora frente ao valor total da Oferta

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

A Emissora responderá pelos prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Termo de Securitização, desde que devidamente comprovado em sentença judicial transitada em julgado. Dessa forma, o patrimônio líquido da Emissora poderá não ser suficiente para fazer frente aos prejuízos que causar, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, resultando, assim, em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

e.xlii) Ausência de coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. 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, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, resultando, assim, em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

e.xliii) Risco relacionado à inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Considerando que a Devedora emitiu as Notas Comerciais Escriturais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas precisas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

e.xliv) Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores de uma mesma série dos CRI em cada Data de Integralização e conseqüentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, tais como: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração material na Taxa DI e/ou no 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; (e) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA, ou (f) ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI nas respectivas taxas de remuneração a serem fixadas conforme Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI; sendo certo que: (i) o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização; e (ii) a aplicação de eventual ágio ou deságio não prejudicará os custos *all-in* da Devedora com relação à Emissão.

Na ocorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que 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. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

e.xlv) Risco relativo ao Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, conforme indicado no Anexo XII do Termo de Securitização. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, e das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito de suas respectivas emissões ali descritas, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários da outra emissão da Emissora, o que pode afetar negativamente os Titulares de CRI e eventualmente resultar em prejuízos financeiros para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

e.xlvi) Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração.

Adicionalmente, eventual relacionamento entre a Emissora, os prestadores de serviços e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos, e/ou seus clientes, podem gerar um conflito de interesses, de forma a afetar adversamente a prestação de serviços de interesses dos Titulares de CRI, o que poderá ocasionar prejuízos financeiros aos Investidores.

Por fim, a perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com conhecimento técnico na securitização de recebíveis imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, o que poderá impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado e afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI,. Por conseguinte, os Titulares de CRI poderão incorrer em perdas financeiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

e.xlvii) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora ou da Devedora e/ou de suas subsidiárias

Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e a Devedora em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

e.xlviii) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, os Titulares dos CRI podem ser afetados desfavoravelmente com relação à liquidez dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

e.xlix) Restrição de negociação até o encerramento da Oferta e cancelamento da Oferta

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. Assim, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do 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 respectiva data de vencimento. O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá subsequentemente à divulgação do Anúncio de Encerramento, observado o disposto no artigo 54, §1º, inciso III, da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados.

A referida 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. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados após o encerramento da Oferta. Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, da Resolução CVM 60, sendo certo que, na data deste Prospecto, os CRI não podem ser negociados entre o público geral, pois os referidos requisitos da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos. Assim, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, o que poderá resultar em prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

f) Riscos da Emissora

f.i) Manutenção do registro de companhia aberta

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 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, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, incluindo os CRI, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

f.ii) 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, de 27 de agosto de 2009, conforme em vigor, 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, o que poderá resultar em perdas financeiras para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor/ Materialidade Maior.

f.iii) Risco relacionado à originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio

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 imobiliários e do agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. 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 Imobiliários. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultam na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis Imobiliários. 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. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente, resultando, assim, em prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

f.iv) 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 externas. 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, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior.

f.v) Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Baixa.

f.vi) 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, o que pode acarretar prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor/ Materialidade Menor.

f.vii) Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor/ Materialidade Menor.

g) Riscos relativos à Devedora e às Fiadoras

g.i) O lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos empreendimentos da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, poderá dificultar as vendas da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, o que poderá requerer investimentos não programados, impactando de forma adversa os seus negócios, sua condição financeira e seus resultados operacionais.

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os empreendimentos da Devedora, por seus atuais concorrentes ou por novos concorrentes, poderá impactar as vendas da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, o que poderá gerar uma redução no fluxo de caixa e lucro operacional da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso. Adicionalmente, o ingresso de novos concorrentes nas regiões em que a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, operam poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em seus empreendimentos, o que poderá impactar negativamente a condição financeira da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, o que pode afetar de forma negativa nas suas respectivas capacidades de realizar os pagamentos devidos no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, impactando, consequentemente, no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média.

g.ii) Parcela relevante da receita da Devedora advém de financiamentos contratados junto a instituições financeiras, em especial junto à Caixa Econômica Federal no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e seu cancelamento, falhas na implementação ou mudanças significativas, dentre outros, em referido sistema ou no programa poderão afetar adversamente a Devedora.

Parcela relevante dos negócios da Devedora é voltada para a construção de unidades residenciais no valor de até R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) financiadas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) (a) enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida, principalmente; ou (b) elegíveis a financiamento pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (“SBPE”). No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, 77% (setenta e sete por cento) das unidades comercializadas pela Devedora e suas Controladas tinham valor até R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), o que representa 50% (cinquenta por cento) do valor geral de vendas realizadas no referido exercício.

Portanto, uma parcela significativa da receita da Devedora está vinculada ao SFH, principalmente dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, e o seu cancelamento, falhas na sua implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa de seus parâmetros, tais como o valor e condições de subsídio, taxa de juros, prazos do financiamento e valor financiado, o atraso em seu cronograma e/ou escassez de recursos dele decorrentes podem afetar de forma significativa o crescimento da Devedora, a condição de seus negócios, seu desempenho financeiro e seus resultados. A Devedora não pode prever e não tem controle sobre as mudanças a que está sujeito o Programa Minha Casa Minha Vida, inclusive em razão de eventuais alterações nas políticas públicas de habitação.

Atualmente, tramita no Supremo Tribunal Federal (“STF”) uma ação que pede a mudança da taxa de correção do FGTS, que passaria da atual TR para algum indicador ligado à inflação, como o IPCA-E ou INPC. Caso a remuneração dos cotistas do FGTS aumente, o spread dos juros do financiamento imobiliário será reduzido forçando, consequentemente, um aumento efetivo das taxas de financiamento. Esse aumento impactará diretamente no custo de financiamento dos financiadores. Ainda, se for aprovada a mudança de taxa de forma retroativa, o passivo do FGTS poderá ser maior do que seu ativo, o que poderá afetar capacidade do FGTS em manter suas operações. Caso o STF decida por acatar essa mudança de taxa, pode colocar em risco a viabilidade do Programa Minha Casa Minha Vida e, por sua vez, afetar adversamente os negócios e os resultados da Devedora.

Ainda, para que a Devedora esteja apta a construir e comercializar unidades imobiliárias enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, impõe-se que obtenha ou mantenha válido a certificação positiva de análise de risco, conhecido como GERIC, expedida pela Caixa Econômica Federal e principal financiadora do Programa Minha

Casa Minha Vida. Para a expedição do GERIC a Caixa Econômica Federal realiza sua análise através de modelos de mensuração de risco que consideram módulos socioeconômicos, financeiros e reputacionais. Neste sentido, a eventual não obtenção do GERIC ou a não manutenção de sua validade em decorrência da análise negativa da Caixa Econômica Federal pode ter um efeito adverso para a Devedora e prejudicar seu plano de crescimento e negócios no contexto do Programa Minha Casa Minha Vida. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média.

g.iii) As atividades da Devedora e das Fiadoras dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas respectivas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que pode não estar disponível ou, caso disponível, a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, poderão não ter condições satisfatórias, tendo impacto adverso nas atividades da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso.

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro para aquisição dos terrenos e financiamento da construção dos seus empreendimentos. A Devedora depende dos financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital e, portanto, pode vir a precisar captar novos recursos por meio da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, para aquisição de terrenos e financiamento da construção de seus empreendimentos.

Mudanças nas regras do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento de suas atividades.

Adicionalmente, a Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional e, se este estiver disponível, não pode assegurar que o estará em condições satisfatórias, tampouco pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento. Ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora de custear suas atividades e pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades, sua situação financeira e resultados operacionais e, conseqüentemente, o preço de suas ações. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média.

g.iv) O aumento da concorrência do setor imobiliário do Brasil, especialmente no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, bem como no segmento de classe média, pode prejudicar adversamente sua situação financeira, seus resultados operacionais, fluxo de caixa a estratégia de crescimento da Devedora.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, especialmente no Programa Minha Casa Minha Vida e no segmento de classe média. A Devedora enfrenta concorrência na aquisição de terrenos, contratação de projetos e atração de compradores. A empresa também está sujeita a regulamentações ambientais e pode enfrentar dificuldades se não cumprir essas normas. A não-implementação ou mudanças no Programa Minha Casa Minha Vida podem afetar negativamente o crescimento da Devedora e sua capacidade de cumprir obrigações financeiras, impactando adversamente de forma significativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média.

g.v) A Devedora pode não ser capaz de manter o ritmo de crescimento de incorporações ou vendas, o que poderá afetar adversamente seus resultados.

A Devedora não pode garantir que será capaz de manter o ritmo de crescimento de incorporações ou vendas, por estar sujeita a diversos fatores que podem impactar o andamento das operações, dentre os quais pode-se destacar, sem limitação: (i) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística, pois um nível de empreendimentos em andamento inferior à demanda poderá ocasionar perdas de vendas; (ii) sua capacidade de atrair novos clientes e manter os atuais; (iii) a confiança do consumidor na Devedora, pois um declínio nesta percepção (provocada por uma experiência frustrada que lhes proporcione uma redução na qualidade do serviço ou produto) pode levar o consumidor a priorizar concorrentes em detrimento da Devedora; (iv) situação econômica nas áreas onde os empreendimentos da Devedora estão localizados, pois um cenário adverso pode impactar negativamente a demanda pelos produtos oferecidos pela Devedora; (v) mudanças nas políticas de crédito da Devedora, propaganda e marketing, que se não forem assertivas podem influenciar negativamente a propensão do consumidor a comprar os empreendimentos da Devedora; e (vi) concorrência, sendo que outras empresas do setor podem vir a se utilizar de práticas, como, por exemplo, uma precificação abaixo do usualmente visto no mercado, prejudicando o crescimento das vendas da Devedora. Todos esses fatores podem afetar adversamente as operações da Devedora, bem como seus resultados.

A Devedora pretende continuar a expandir suas atividades nos mercados em que atua, e possivelmente em novos mercados em que ainda não está presente, para aproveitar oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. A Devedora pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios sociais não são indicativos do seu desempenho futuro. Caso a Devedora não seja capaz de crescer e manter um índice composto de crescimento anual satisfatório, sua situação e resultados financeiros poderão ser adversamente afetados. O crescimento interno da Devedora exigiu, e talvez continue a exigir, uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em seus controles internos, produtividade e recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais e eventualmente em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos da Devedora e depender substancialmente de sua capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Caso a Devedora não responda de modo rápido e adequado a tal expansão e necessidade de adaptação, a Devedora poderá ser adversamente afetada. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média.

g.vi) A Devedora e as Fiadoras estão expostas aos riscos associados à incorporação, construção e venda de imóveis.

A Devedora e as Fiadoras atuam nas atividades de incorporação e venda de unidades residenciais e comerciais. Além dos riscos que afetam o setor imobiliário de modo geral, como interrupções no fornecimento de equipamentos e materiais de construção e a volatilidade em seus preços, variações na oferta e demanda para empreendimentos em determinadas áreas, greves trabalhistas e regulamentações de zoneamento e meio-ambiente, as atividades da Devedora, das Fiadoras e suas controladas são particularmente afetadas pelos riscos a seguir:

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento imobiliário como um todo, em razão, dentre outros fatores, da desaceleração da economia, do aumento da taxa de juros, das oscilações cambiais e da instabilidade política;
- a Devedora, as Fiadoras e suas controladas podem ser impedidas, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme na data de 31 de dezembro de 2023 permitido, tornando um projeto inviável em termos econômicos ou financeiros;
- a Devedora, as Fiadoras e suas controladas têm que cumprir com a regulação de zoneamento, ocupação urbana e uso do solo e podem não ter todas as licenças necessárias para tanto;
- o grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto seja menos lucrativo e/ou o valor de todas as unidades a serem vendidas torne-se substancialmente diferente do esperado;
- em caso de falência ou crise financeira de uma grande companhia do setor imobiliário, o mercado imobiliário pode ser adversamente afetado, abalando a confiança dos clientes em outras companhias que atuam no mesmo setor;
- as condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como a redução na demanda por imóveis residenciais em uma região específica, pode fazer com que um projeto seja menos lucrativo e/ou o valor das unidades a serem vendidas sejam diferentes do esperado;
- os compradores podem ter uma percepção negativa da segurança, conveniência e atratividade de nossas unidades e das regiões onde estão localizadas;
- aumentos nos custos operacionais, como a necessidade de melhoria na estrutura de capitais, prêmios de seguro, impostos imobiliários e de serviços público, podem afetar suas margens de lucro;
- situações econômicas e de outra natureza poderão fazer com que um número significativo de clientes atrase o pagamento de suas prestações;
- a Devedora, as Fiadoras e suas controladas poderão ser afetadas pela falta de terrenos bem localizados para empreender novos projetos;
- ausência de oportunidades de empreendimento;
- o não cumprimento do cronograma para a construção e a venda das unidades ou de quaisquer etapas dos empreendimentos, resultando em aumento de custo ou rescisão dos contratos de venda;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Devedora, das Fiadoras e de suas controladas pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento;

- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora, das Fiadoras e suas controladas, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados; e
- a deterioração no ambiente econômico do país pode impactar no cancelamento de vendas já realizadas (distratos), com consequente obrigação de devolução de quantias pagas pelos adquirentes.

A ocorrência de qualquer evento acima mencionado poderá causar um efeito adverso sobre os resultados operacionais da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso.

Ademais, os clientes têm o direito de rescindir seus contratos de venda sem multa e de receber a devolução de parte significativa da quantia paga, corrigida pela inflação, caso a entrega não seja feita no prazo de 180 dias das datas programadas (salvo em casos de força maior). Não há garantia de que tal atraso não venha a ocorrer no futuro.

Por fim, conforme previsto na legislação brasileira, a Devedora, as Fiadoras e suas controladas oferecem garantia limitada por cinco anos para cobrir defeitos estruturais e, sendo assim, podem se deparar com reivindicações nos termos dessas garantias, com o que poderão sofrer um efeito substancial negativo sobre seus resultados operacionais.

A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, de cumprir com as suas respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior/ Probabilidade Média.

g.vii) Custos adicionais e alterações em orçamentos para os empreendimentos imobiliários da Devedora podem resultar na necessidade de complementos orçamentários, os quais alteram a rentabilidade dos projetos e, conseqüentemente, podem ter um impacto adverso para a Devedora.

O custo da Devedora com as suas principais matérias primas (concreto, formas, blocos de concreto, aço, instalações elétricas e hidráulicas, elevadores, janelas, portas, telhas e tubulações, dentre outros) representa uma parcela significativa de seu custo de vendas. Os preços destes produtos estão sujeitos à volatilidade do mercado (e.g., oferta e demanda global), acordos coletivos ou dissídios salariais dos diversos setores, bem como à variação do preço de determinadas commodities, variação cambial do dólar, escassez, impostos, dentre outros. Nesse sentido, os preços destas matérias primas podem ser impactados por diversos fatores que estão fora do controle da Devedora, incluindo, sem limitação, legislação, regulamentação e política governamentais e condições econômicas gerais. Caso ocorram aumentos significativos nos preços destas matérias primas, a Devedora poderá necessitar de complementos orçamentários para realização de seus empreendimentos e, assim, ser adversamente afetada.

Cenários de escassez de produtos e aumento de preços resultam em uma maior preocupação com a inflação no mercado interno e, também, no mercado global. Caso a Devedora não consiga repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, ela poderá ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente.

Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político podem resultar em impactos nos preços de insumos e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Devedora.

Além do custo relacionado às matérias primas, a Devedora pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassam o orçamento original planejado para um determinado empreendimento imobiliário, principalmente em função de (i) aumento no custo de mão de obra, (ii) queda de produtividade e (iii) descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Devedora.

A Devedora realiza vendas vinculadas ao financiamento repassado pela Devedora à Caixa Econômica Federal e o valor do financiamento da parcela financiada pela Devedora no momento do repasse à Caixa Econômica Federal deixa de contar com reajuste e atualização monetária. Dessa forma, caso haja o desbalanceamento entre o valor travado no repasse e as despesas do empreendimento imobiliário e, conseqüentemente, não seja possível que a Devedora reajuste suas receitas na proporção do reajuste experimentado por suas despesas, a Devedora poderá ser adversamente impactada.

Ademais, as receitas decorrentes das vendas das unidades residenciais dos empreendimentos lançados pela Devedora, excluindo o valor do financiamento da parcela financiada pela Devedora no momento do repasse à Caixa Econômica Federal, são reajustadas durante a fase de construção pelo Índice Nacional de Custo da Construção (“INCC”) e, após essa fase, pelo IPCA. A maior parcela das despesas da Devedora, que está relacionada às atividades de construção, é reajustada pelo INCC. No segmento de médio e alto padrão e no segmento Minha Casa Minha Vida, a totalidade das receitas decorrentes das vendas das unidades residenciais dos empreendimentos lançados pela Devedora é reajustada durante a fase de construção pelo INCC até a quitação pelo cliente.

Haja vista que o INCC representa uma cesta de insumos nacional e que o impacto na operação da Devedora é regional, ocorrem, normalmente, descasamentos que podem provocar déficits de orçamentos contabilizados. Aumento de custos não refletidos no INCC não podem ser repassados aos clientes finais da Devedora, o que poderá ter um impacto adverso nas operações e resultados da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor.

g.viii) A concentração dos negócios da Devedora e das Fiadoras no estado de São Paulo sujeita o sucesso de seus respectivos negócios a alterações nas condições econômicas e aos demais fatores que afetam o referido estado, o que pode afetá-las negativamente.

Os negócios e empreendimentos da Devedora e das Fiadoras estão concentrados no estado de São Paulo, onde a Devedora e as Fiadoras esperam manter a maior parte dos seus ativos e, portanto, continuarão a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Em decorrência disso, a atividade da Devedora e as Fiadoras são influenciadas significativamente pelas condições econômicas e demais características deste estado. Em 30 de junho de 2024, 86% (oitenta e seis por cento) dos empreendimentos imobiliários vigentes da Devedora estavam localizadas no estado de São Paulo. Em decorrência disso, os negócios da Devedora são sensíveis às condições econômicas e aos demais fatores que afetam o estado de São Paulo, tais como mudanças nos níveis de renda da população, inclusive em face das modificações e/ou revogações em programas de auxílio governamental (tais como o Bolsa Família), custo de energia, nível de concorrência, imóveis, seguro, impostos, aluguéis, clima, fatores demográficos e disponibilidade de mão de obra.

Ainda, uma desaceleração da economia deste estado ou mudanças significativas em quaisquer condições relativas aos fatores acima mencionados, as atividades e os resultados da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, poderão ser afetados adversamente, devido à redução de sua receita, podendo afetar a capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, de cumprir com as suas respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação e, por conseguinte, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor.

g.ix) O sucesso da Devedora e das Fiadoras depende significativamente da eficiência de suas respectivas estratégias de marketing e das suas respectivas capacidades em oferecer aos seus clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada.

Qualquer evento que diminua a confiança dos consumidores e clientes da Devedora e das Fiadoras ou a afinidade deles com a estratégia de marketing das empresas, sua oferta de empreendimentos imobiliários nos segmentos de habitação popular, médio e alto padrão, pode impactar significativamente seus valores. Se os consumidores e clientes da Devedora e das Fiadoras perceberem ou experimentarem uma queda na qualidade dos serviços, produtos, ambiente ou acreditarem que a Devedora e as Fiadoras não oferecem experiências consistentemente positivas, seus respectivos negócios e resultados operacionais podem ser negativamente afetados.

O reconhecimento no mercado é crucial para a atratividade dos empreendimentos imobiliários e para o sucesso financeiro. Se o plano estratégico da Devedora e das Fiadoras não for eficaz ou se seus respectivos concorrentes investirem mais em marketing e no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários diferenciados, a Devedora e as Fiadoras podem ter dificuldades em atrair novos clientes ou manter os atuais, prejudicando seus negócios e resultados operacionais, podendo afetar a capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, de cumprir com as suas respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação e, por conseguinte, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média/ Probabilidade Média.

g.x) A Devedora e as Fiadoras estão sujeitas à extensa regulamentação ambiental e caso a Devedora, as Fiadoras ou suas controladas não observem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas à regulamentação mais rigorosa, os negócios da Devedora, das Fiadoras e de suas controladas poderão ser prejudicados

Os diversos setores de atuação da Devedora e das Fiadoras estão sujeitos à extensa regulamentação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Para desenvolvimento de suas atividades, a Devedora, as Fiadoras e suas controladas precisam obter aprovação de diversas autoridades governamentais, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais.

Caso a Devedora, as Fiadoras ou suas controladas deixem de cumprir a regulamentação aplicável, a Devedora, as Fiadoras e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira, podendo afetar a capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, de cumprir com as suas respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação e, por conseguinte, os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média/ Probabilidade Média.

g.xi) Mudanças climáticas podem ocasionar danos aos negócios da Devedora, das Fiadoras e de suas Controladas.

A intensificação das mudanças do clima poderá afetar as operações dos negócios e a continuidade do fornecimento de produtos e serviços oferecidos pela Devedora, das Fiadoras e suas Controladas. A exposição aos riscos físicos representados por ameaças climáticas, como ventos fortes, deslizamentos, tempestades, incêndios florestais, inundações, seca meteorológica e ondas de calor, além dos riscos de transição relacionados com as mudanças das exigências regulatórias, tecnológicas, de mercado, ou ainda a exposição reputacional os negócios, poderão afetar os ativos da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, a composição de seus respectivos portfólios e seus resultados de forma adversa, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e significativo.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média/ Materialidade Média.

g.xii) Um endividamento alto da Devedora pode vir a gerar um efeito adverso relevante e limitar sua habilidade de obter recursos adicionais para financiar suas operações, limitar suas habilidades de reagir às mudanças da economia ou da indústria imobiliária e afetar adversamente a Devedora.

O crescimento do endividamento de forma relevante e o aumento das despesas com os custos do endividamento da Devedora podem vir a afetar adversamente a Devedora. Em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, a dívida bruta (empréstimos e financiamentos circulante e não circulante) da Devedora era de R\$ 1.394 milhões (um bilhão, trezentos e noventa e quatro milhões de reais) e R\$ 1.371 milhões (um bilhão, trezentos e setenta milhões de reais), respectivamente, o saldo de caixa e equivalentes caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante), nas mesmas datas, era, respectivamente, de R\$ 263 milhões (duzentos e sessenta e três milhões de reais) e R\$ 294 milhões (duzentos e noventa e quatro milhões de reais), resultando em uma dívida líquida (empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalentes caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante) de R\$ 1.131 milhões (um bilhão cento e trinta e um milhões de reais) em 30 de junho de 2024 e de R\$ 1.077 milhões (um bilhão e setenta e sete milhões de reais) em 31 de dezembro de 2023. A capacidade de pagar e refinaranciar a dívida da Devedora e financiar seus investimentos planejados e de desenvolvimento dependerão das condições do negócio da Devedora de gerar receita e resultados no futuro.

Assim, a Devedora pode não conseguir implementar sua estratégia de crescimento, no todo ou em parte, devido às limitações para a captação de recursos adicionais, impactando adversamente seus negócios. Ademais, a Devedora não pode garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente ou que terá condições de acesso a financiamentos, e, se o tiver, que estarão em condições satisfatórias, com valor e taxas razoáveis para permitir o pagamento de sua dívida ou o financiamento de outras necessidades de caixa. A Devedora poderá incorrer em endividamento adicional de tempos em tempos para financiar aquisições, investimentos ou associações estratégicas, ou para capital de giro, sujeito às restrições aplicáveis à sua dívida existente.

O nível de endividamento da Devedora pode resultar em consequências negativas, tais como:

- implicar o uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais da Devedora para realizar os pagamentos correspondentes, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos da Devedora;
- aumentar a vulnerabilidade da Devedora a condições econômicas ou setoriais adversas;
- limitar a sua flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação da Devedora;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de seu capital;
- restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- posicionar a Devedora em uma desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

A Devedora não tem controle total sobre esses fatores e seus esforços para gerenciá-los podem ser insuficientes, o que poderá afetar a Devedora adversamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média.

g.xiii) Falta ou atrasos na obtenção das licenças, autorizações, alvarás e registros necessários podem prejudicar o regular funcionamento das operações, o que pode ter impacto negativo para a Devedora e para as Fiadoras.

Todos os terrenos adquiridos e que venham a ser adquiridos pela Devedora e pelas Fiadoras para incorporação, execução de projetos imobiliários, comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de licenças, autorizações e registros específicos perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e outras autoridades competentes. Além disso, a liberação de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal e outras instituições financeiras pode exigir a apresentação de diversas certidões,

incluindo certidões negativas de débitos tributários. Dependendo do caso e da legislação aplicável, alguns empreendimentos podem ainda necessitar de licenciamentos ambientais e outorgas de recursos hídricos específicos. Os prazos para obtenção dessas licenças, autorizações e registros são estimados pela Devedora e pelas Fiadoras ao elaborar o cronograma de cada projeto, mas podem variar e não coincidir com os prazos previstos.

A expansão das operações da Devedora e das Fiadoras pode exigir a obtenção de novas licenças, autorizações, alvarás e registros, além da regularização de terrenos e empreendimentos junto às autoridades competentes. Para obter determinadas licenças, a Devedora e as Fiadoras podem ser obrigadas a realizar mudanças em suas operações, restringindo suas atividades.

A Devedora e as Fiadoras não podem garantir que conseguirão manter ou renovar suas respectivas licenças, autorizações, alvarás e registros, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los, ou ainda que não haverá atrasos na emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora e as Fiadoras não podem garantir que os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças não se tornarão mais difíceis, com exigências adicionais, ou que não serão impostas novas licenças, autorizações, alvarás e registros pelas autoridades competentes. Esses riscos podem resultar na necessidade de a Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, adiantar recursos para cobrir custos acima do previsto e/ou enfrentar atrasos no início da geração de receitas de vendas, reduzindo as taxas de retorno de determinados projetos e afetando negativamente seus negócios e resultados operacionais.

Se a Devedora e as Fiadoras não conseguirem obter as licenças, autorizações, alvarás e registros necessários no tempo adequado, pode haver atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, embargos das obras ou até cancelamentos de empreendimentos, impactando adversamente seus respectivos resultados operacionais.

Qualquer um desses fatores pode levar a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, a incorrerem em custos adicionais, obrigando-a a destinar recursos para cumprir encargos extras e comprometendo o funcionamento regular de suas atividades. Além disso, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e registros, ou em desconformidade com suas exigências técnicas, pode resultar em multas elevadas, sanções criminais, embargos de obras, revogação de licenças e proibição de atividades de incorporação, impactando negativamente as operações e resultados da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, bem como as suas reputações. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar adversamente a capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, de cumprir com as suas respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação, impactando negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média.

g.xiv) A Devedora pode não conseguir implementar a sua estratégia de negócios com sucesso, o que pode impactá-la adversamente.

A Devedora está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios, de modo que precisa desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, empregar profissionais qualificados, implantar sistemas de gerenciamento de informações, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar outras medidas necessárias para viabilizar suas atividades. A capacidade da Devedora de implementar sua estratégia de negócios, particularmente em relação a incorporação imobiliária focada em empreendimentos populares e de médio padrão, dependem de vários fatores, incluindo (i) a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, (ii) o estabelecimento de parcerias estratégicas com fornecedores, outros incorporadores e construtores, corretores e imobiliárias, bem com a manutenção de sua estrutura de comercialização de produtos por meio de sua própria empresa de intermediação de vendas, (iii) a disponibilidade de mão de obra qualificada, (iv) o preço e a disponibilidade das matérias primas utilizadas em suas obras, (v) a estabilidade do ambiente normativo e regulatório, (vi) a disponibilidade de crédito para potenciais clientes a taxas de juros acessíveis e (vii) sua capacidade de prever e responder às novas tendências de consumo em tempo hábil, de forma a manter um nível correto de empreendimentos em andamento, bem como manter adequada capacidade logística. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada e a falta de qualquer dos fatores elencados acima pode afetar adversamente a sua capacidade da Devedora de implementar sua estratégia. Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar a implementação de sua estratégia de negócios de forma satisfatória, poderá sofrer um efeito adverso relevante. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média.

g.xv) A Devedora está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que podem ter efeito adverso para a Devedora.

A Devedora financia a seus clientes uma parcela do valor do imóvel vendido para parcela relevante dos empreendimentos que comercializa, por meio de contratos de venda a prazo, os quais são normalmente ajustados pelo INCC durante as obras e quando necessário após a concessão do “habite-se”, pelo IPCA. De acordo com a política de crédito atual da Devedora esta parcela financiada diretamente ao cliente pode representar em média até (i) 20% (vinte por cento) do valor do imóvel em caso de clientes enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida e (ii) 40% (quarenta por cento) do valor do imóvel para clientes enquadrados no médio e alto padrão. Desta forma, a Devedora está

sujeita aos riscos inerentes à concessão de financiamento, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de descasamento entre o custo dos financiamentos concedidos e dos recursos por ela captados. Adicionalmente, como as parcelas de pagamento de juros de determinados instrumentos financeiros preveem atualização monetária variável de acordo com a inflação, caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor de tais instrumentos financeiros podem aumentar, o que pode causar um crescimento da taxa de inadimplência.

Um aumento acima do esperado na taxa de inadimplência de clientes ou no custo de financiamento pode, por exemplo, prejudicar o fluxo de caixa projetado da Devedora. Na medida em que seja garantidora de determinados instrumentos financeiros de seus clientes no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a Devedora pode ter que assumir as obrigações relacionadas aos encargos de juros devidos pelos clientes para a Caixa Econômica Federal durante o período de obras, além da inadimplência do cliente do fluxo de pagamento direto com a Devedora após a entrega do empreendimento, o que pode ter um efeito adverso para a Devedora. Ademais, no momento do repasse dos financiamentos à Caixa Econômica Federal, além da parcela do valor do financiamento concedido pela Devedora deixar de contar com reajuste ou atualização monetária, o imóvel objeto do financiamento passa a ser objeto de alienação fiduciária em favor da instituição financeira, portanto, em caso de inadimplemento pelo comprador, somente tal instituição financeira possui garantia em seu favor, restando à Devedora apenas tentar reaver os valores devidos por meio da ação de cobrança. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de forma significativamente negativa.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média.

g.xvi) Por ser uma holding, a Devedora depende dos resultados de suas controladas, e não pode garantir que seus resultados serão distribuídos à Devedora

A principal atividade da Devedora é de holding que controla diversas empresas atuantes primordialmente nos setores de compra e venda de imóveis próprios, incorporação imobiliária, desmembramento e loteamento de terrenos, administração e consultoria de imóveis, prestação de serviços de engenharia e construção civil, aluguel de máquinas e equipamentos para construção e, portanto, receita operacional e o fluxo de caixa da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de satisfazer suas obrigações financeiras dependem da capacidade das subsidiárias da Devedora gerarem resultados positivos. Não é possível garantir que as subsidiárias da Devedora terão resultados positivos e que os montantes eventualmente gerados serão suficientes para atender as obrigações financeiras da Devedora.

Se as subsidiárias da Devedora não gerarem resultados positivos e suficientes para atender às obrigações financeiras da devedora, a capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação pode ser afetada, podendo impactar de modo adverso e relevante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média.

g.xvii) A falta de financiamento para potenciais compradores de imóveis poderá gerar um efeito relevante adverso na situação financeira e nos seus resultados operacionais.

Parcela relevante dos potenciais compradores de imóveis, em especial nas classes média-baixa e média, dependem de empréstimos bancários, de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (“FGTS”) e de recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança para financiar suas aquisições. A Devedora não pode assegurar a disponibilidade de financiamento para potenciais compradores de imóveis, e tampouco que, se disponíveis, estes financiamentos terão condições satisfatórias para estes compradores em potencial.

Mudanças nas regras de financiamento de obras ligadas ao SFH, ao Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”) ou à utilização dos recursos do FGTS, a restrição pelo CMN do limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a concessão de crédito aos compradores de imóveis e a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições, reduzindo a demanda pelos imóveis residenciais da Devedora e de suas Controladas e gerando um efeito relevante adverso em sua situação financeira e em seus resultados operacionais, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais Escriturais pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Ainda, a ocorrência de qualquer evento acima mencionado poderá obrigar a Devedora a expandir a concessão de financiamento a seus clientes e, portanto, resultar em aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente a Devedora, sua situação financeira e em seus resultados operacionais, o que pode afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais Escriturais pela Devedora e, consequentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média.

g.xviii) A Devedora pode enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar seus custos de vendas muito acima dos índices de preços e salários, o que poderá afetar adversamente a Devedora.

O preço de aquisição de terrenos é um dos componentes mais importantes dos custos dos empreendimentos da Devedora e seus negócios dependem de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável.

Parte relevante da demanda da Devedora é voltada para atender ao Programa Minha Casa Minha Vida e outros empreendimentos no âmbito do SFH elegíveis a financiamento pelo SBPE, na qual a aquisição de terrenos com custo compatível com o preço final do empreendimento é fundamental para a obtenção de boas margens de rentabilidade. Ainda, aspectos técnicos e ocultos dos terrenos, como contaminação, que necessita de estudos mais detalhados para sua descoberta, podem tornar terrenos pouco atraentes e ser um impeditivo para sua aquisição por conta dos custos elevados ou de complexidade técnica de resolução. Nesse sentido, um aumento no custo de aquisição dos terrenos acima dos índices de preços e salários nos próximos anos poderá impactar de forma adversa o lançamento de empreendimentos no âmbito do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida, na medida em que a Devedora poderá não ser capaz de repassar esse aumento de custo de venda dos lançamentos aos seus clientes, o que poderá reduzir as margens de rentabilidade e a situação financeira da Devedora.

A Devedora tem metade de sua atuação no Programa Minha Casa Minha Vida, com grande parte de seu *landbank* no estado de São Paulo. Além disso, à medida que outras incorporadoras entrem no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos imobiliários ou aumentem suas operações nesse segmento, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou os vendedores dos terrenos poderão demandar pagamentos antecipados em valores maiores, em função do incremento da demanda por terrenos, podendo ocasionar escassez de terrenos adequados a preços razoáveis ou diminuindo o acesso a terrenos na modalidade de permuta, principalmente na região sudeste do país e particularmente no estado de São Paulo. Desta forma, a Devedora poderá ter dificuldade em adquirir terrenos adequados às suas atividades por preços razoáveis, o que pode afetar adversamente a Devedora, seus negócios e sua situação financeira. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xix) Reconhecimento de receita de venda e custos são parâmetros que sofrem revisão de acordo com a evolução de cada empreendimento. O aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Devedora.

A receita de venda das unidades residenciais da Devedora é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – POC) e exige o reconhecimento da receita à medida que são incorridos os custos de construção. Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução financeira da obra, na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida, o que poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Devedora.

Adicionalmente, os contratos de venda dos empreendimentos da Devedora estão sujeitos a distrato no período entre a sua assinatura e a sua quitação ou assinatura do contrato de financiamento entre cliente e banco financiador, o que ocorrer primeiro, retornando a unidade imobiliária aos estoques da Devedora, com o consequente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período e a imposição de custos associados à manutenção do estoque, gerando um impacto negativo para a Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de forma significativamente negativa.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xx) Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos imobiliários da Devedora poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afetar negativamente a Devedora.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Devedora de concluí-los nos prazos determinados pela legislação aplicável ou impostos pelo Poder Público são fatores importantes para a reputação da Devedora e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução das obras dos empreendimentos da Devedora, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Devedora a processos civis por parte de compradores ou inquilinos das unidades imobiliárias. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente na qualidade de incorporadora de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Devedora é corresponsável por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme: o disposto no artigo do Código Civil; o artigo 39 da Lei no 8.078 de 11 de setembro de 1990, conforme em vigor (Código de Defesa do Consumidor); como também e não se limitando à Norma de Desempenho da ABNT.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás, licenças ou aprovações das autoridades competentes necessários à continuidade e/ou conclusão dos empreendimentos; (ii) condições meteorológicas adversas, desastres naturais,

incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas, insumos ou mão-de-obra; (iv) acidentes que prejudiquem ou impossibilitem o andamento dos projetos; (v) questões trabalhistas, como greves e paralizações; (vi) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (vii) controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (viii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (ix) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos; (x) compra de materiais; (xi) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (xii) escassez ou inadequação da mão-de-obra para execução dos projetos; (xiii) condições imprevisíveis nos canteiros, obras ou arredores; (xiv) falta de repasse de recursos de construção por parte da instituição financeira que financia a obra; e (xv) interferência ou ações originadas pelas associações de bairro, entre outros. Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos da Devedora, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, consequentemente, afetá-la negativamente.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das unidades imobiliárias aos respectivos compradores, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando assim o fluxo de caixa da Devedora, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora poderá incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como, por exemplo, desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Devedora de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Devedora.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras. As condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de forma significativamente negativa.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xxi) A maioria dos contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas da Devedora, das Fiadoras e de suas subsidiárias conta com cláusulas restritivas (covenants). O não cumprimento desses covenants pode causar o vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Devedora, pelas Fiadoras e/ou por suas subsidiárias, o que pode ter um efeito negativo para a Devedora e/ou para as Fiadoras, conforme o caso,

A Devedora, as Fiadoras e determinadas subsidiárias estão sujeitas a compromissos restritivos (*covenants*) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida. Estes compromissos restritivos incluem disposições de vencimento antecipado, caso sejam verificadas determinadas situações em relação à Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, como, mas não se limitando a: (i) decretação de falência; (ii) pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial; inadimplemento que não sejam resolvidos dentro dos prazos previstos ou existência de protestos legítimos, em ambos os casos em valor relevante para a Devedora; (iii) existência de qualquer forma de reorganização societária que resulte em alteração de controle da Devedora; (iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora; (v) mudança de forma relevante do objeto social; e (vi) ocorrência de *cross-default* ou *cross-acceleration*.

Em determinados contratos com a Caixa Econômica Federal e demais instituições financeiras existem disposições de vencimento antecipado, além das descritas acima, caso sejam verificadas determinadas situações, como, mas não se limitando a: vender ou prometer vender o imóvel hipotecado; deixar de manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade; construir sobre o imóvel oferecido em garantia, no todo ou em parte, novas hipotecas ou outros ônus reais; e a não conclusão da obra dentro do prazo contratado. O inadimplemento desses covenants ou descumprimento de outras obrigações desses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente poderão acarretar a decisão dos respectivos credores da Devedora de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (*cross-default* e *cross-acceleration*) de outras obrigações da Devedora, bem como a execução das garantias prestadas no âmbito desses contratos, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes.

Caso a Devedora, as Fiadoras ou suas subsidiárias não cumpram com os covenants previstos em tais contratos financeiros, e caso não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora, as Fiadoras ou suas subsidiárias poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seu planejamento financeiro e situação financeira.

O vencimento antecipado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderá consumir um valor significativo do caixa da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora. Não há garantia de que a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, conseguirão renegociar as suas dívidas no futuro caso covenants e/ou obrigações previstas nos contratos financeiros celebrados pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, conforme o caso, sejam descumpridos. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xxii) A aquisição dos imóveis compromissados à venda em favor da Devedora para composição do seu landbank poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não seja superada.

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, a Devedora celebra com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras que formalizam a aquisição dos imóveis pela Devedora. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam a: aprovação do projeto de construção e de incorporação na Prefeitura Municipal, auditoria legal do imóvel (incluindo, mas não se limitando à sua regularidade e a aspectos ambientais) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do empreendimento imobiliário. A Devedora não pode garantir que todas as condições serão cumpridas, sendo que na hipótese de não cumprimento, os negócios poderão ser resolvidos de modo que a Devedora pode não concluir a aquisição do respectivo imóvel, o que poderá afetar negativamente seus planos estratégicos e resultados.

As aquisições podem expor a Devedora, como adquirente, a passivos e contingências incorridos anteriormente com a aquisição de um imóvel. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos imóveis adquiridos. A diligência realizada pela Devedora nas propriedades adquiridas, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora pode receber de um vendedor, podem não ser suficientes para impedir, proteger ou compensar contingências que surgem somente após a aquisição de uma propriedade. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade. Adicionalmente, podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade pela Devedora em sua capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade pela Devedora; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade da aquisição da propriedade pela Devedora, incluindo os direitos dos credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar os resultados da Devedora e, consequentemente, o valor de suas ações. Adicionalmente é possível que a Devedora não consiga concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, impedindo-a de operar efetivamente as propriedades adquiridas. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de forma significativamente negativa.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xxiii) Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Devedora e das Fiadoras podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis, o que pode ter um impacto negativo na Devedora e nas Fiadoras.

Atualmente, a Devedora e as Fiadoras dependem de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações.

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. A Devedora e as Fiadoras mantêm em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para sua utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, por exemplo, na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso.

Eventuais ataques cibernéticos, que resultem em indisponibilidade de acesso aos sistemas da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados, podem sujeitar a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das operações ou interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso (por exemplo na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no seu funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar os seus respectivos negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente as suas respectivas imagens e confiabilidade junto ao mercado. Referidas

interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros contratadas para os ativos da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente as suas respectivas situações financeiras e os seus resultados operacionais.

Parte significativa dos colaboradores da Devedora atua por meio de trabalho remoto e a Devedora tem aumentado, desde a pandemia de Covid-19, a utilização de ferramentas virtuais para vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários. Assim, uma falha na segurança cibernética dos sistemas internos da Devedora poderá prejudicar sua reputação e marca e, ainda, afetar substancialmente o negócio e os resultados das operações da Devedora.

Além disso, a Devedora e as Fiadoras armazenam em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a ataques externos de usuários de redes públicas. Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso. A ocorrência de qualquer dos eventos acima somada a grande dependência tecnológica para o exercício das atividades, poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, sendo que a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, também poderão incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Qualquer comprometimento de segurança da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, e expô-las a litígios, em que poderão serem obrigadas a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente os seus respectivos negócios, reputações, situações financeiras e os resultados das operações da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso. Em razão disso, a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, poderão incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas respectivas operações.

Adicionalmente, os sistemas de informação da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, estão expostos a vírus, programas de computador nocivos (malwares) e outros problemas, como, por exemplo, crimes e ataques cibernéticos, que podem interferir inesperadamente nas operações da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso. Qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em um efeito adverso sobre os negócios, resultados de operações e perdas financeiras à Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso de cumprir com as suas respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de forma significativamente negativa.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

g.xxiv) Interrupções ou falhas no fornecimento de softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e internet podem afetar adversamente a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso.

A Devedora e as Fiadoras dependem de terceiros para prover softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e acesso à internet confiáveis. A Devedora e as Fiadoras não podem garantir que esses terceiros provedores de softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e conexão à internet continuarão provendo tais produtos e serviços de forma ininterrupta e com a qualidade necessária. Tais interrupções ou falhas podem ser causadas por erros de seus respectivos fornecedores, intempéries climáticas, revoltas sociais ou ataques de hackers, prejudicando os softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação ou acesso à internet da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso. A Devedora já sofreu e está sujeita a sofrer, no futuro, novas interrupções ou falhas na realização desses serviços por terceiros. Interrupções ou falhas em seus softwares de gestão, serviços de tecnologia da informação e acesso à internet podem afetar adversamente a capacidade da Devedora de vender seus imóveis e controlar seus negócios digitalmente, afetando adversamente a Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, de cumprir com as suas respectivas obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de forma significativamente negativa.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

g.xxv) A Devedora pode enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas, que podem gerar impacto negativo para a Devedora.

A Devedora possui e pode continuar a possuir receitas, custos ou despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. A Devedora não pode garantir que terá êxito em evitar situações de conflito de interesses e, por conseguinte, assegurar o caráter estritamente comutativo das condições acordadas entre partes relacionadas. A eventual inadimplência de operações que tenham sido celebradas com partes relacionadas, bem como a fixação de

parâmetros não comutativos, podem afetar negativamente a Devedora. Adicionalmente, caso a Devedora celebre transações com partes relacionadas em caráter não comutativo, trazendo benefícios às partes relacionadas envolvidas, os acionistas minoritários da Devedora poderão ter seus interesses prejudicados.

A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante. Para mais informações acerca das transações com partes relacionadas da Devedora, veja o item 12.5 abaixo, a partir da página 105 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xxvi) No Programa Minha Casa Minha Vida, ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige a coparticipação da Devedora caso o cliente não faça os pagamentos em dia das parcelas vincendas no período de obras e a inadimplência do cliente pode ter um efeito adverso para a Devedora.

No Programa Minha Casa Minha Vida, os clientes podem financiar imóveis com o banco mesmo antes da conclusão da construção. Durante o período de construção, o banco exige a coparticipação da Devedora de forma que, caso ocorra o inadimplemento por parte do cliente do pagamento de parcela de juros do valor financiado pelo cliente junto ao banco, a Devedora deve efetivar o pagamento pelo cliente, assumindo a responsabilidade de cobrar o valor do cliente. A coparticipação da Devedora termina apenas quando a obra é concluída e a fase de amortização da dívida do cliente começa. A coparticipação durante a construção pode impactar negativamente a Devedora em caso de inadimplência dos clientes. A ocorrência de qualquer desses eventos pode prejudicar a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, afetando adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xxvii) Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que pode afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Atualmente o cliente tem a opção de realizar o cancelamento da venda (distrato), ou seja, ele pode optar por não continuar com a unidade comprada devolvendo-a para a Devedora. Nos termos da Lei Federal nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Devedora poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato; caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato. O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Devedora em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do Habite-se ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Devedora.

Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Devedora. A referida situação pode impactar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais Escriturais pela Devedora e, conseqüentemente, o pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xxviii) A atratividade e/ou valor de mercado das áreas onde a Devedora possui empreendimentos e/ou terrenos em estoque podem cair, impactando adversamente a Devedora.

A Devedora mantém estoque de terrenos (*landbank*) para parte de seus empreendimentos futuros e poderá aumentar o estoque de terrenos, bem como adquirir terrenos com maior área. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá diminuir entre a data de sua aquisição e a incorporação de um determinado empreendimento, principalmente em consequência da deterioração das condições econômicas ou de mercado que podem impactar adversamente a região e as construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas e do valor de mercado dos empreendimentos e/ou terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o preço e velocidade das vendas, e, conseqüentemente, impactar de forma negativa a Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xxix) A Devedora e as Fiadoras estão sujeitas a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados (conforme definido abaixo) e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

Conforme indicado no item “Regulamentação de Proteção de Dados Pessoais”, a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor (“Lei Geral de Proteção de Dados”) em vigor desde setembro de 2020, tem como objetivo proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, estabelecendo a adoção de medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito de dados no âmbito nacional. Nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados, incidentes de segurança com dados pessoais devem ser comunicados à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“**ANPD**”) conforme orientações e formulários do referido órgão e deverão mencionar, no mínimo: (i) identificação e dados de contato da entidade responsável pelo tratamento; (ii) as informações e dados de contato do encarregado de proteção de dados; (iii) indicação se a notificação é completa ou parcial, sendo esta preliminar ou complementar; (iv) data e hora da detecção do incidente; (v) data e hora do incidente e sua duração; (vi) circunstâncias em que ocorreu a violação de segurança de dados pessoais; (vii) descrição dos dados pessoais e informações afetadas; (viii) resumo do incidente de segurança com dados pessoais, com indicação da localização física e meio de armazenamento; (ix) possíveis consequências e efeitos negativos sobre os titulares afetados; (x) medidas de segurança, técnicas e administrativas preventivas tomadas pelo controlador; (xi) resumo das medidas implementadas para controlar possíveis danos; (xii) possíveis problemas de natureza fronteiriça; e (xiii) outras informações úteis às pessoas afetadas para proteger ou prevenir possíveis danos.

A Lei Geral de Proteção de Dados estabeleceu um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos de dados e a transferências de dados, bem como a criação da ANPD. Assim, a Devedora e as Fiadoras podem ter dificuldades para se adequar à nova legislação, tendo em vista a quantidade e complexidade de novas obrigações a serem cumpridas.

A violação, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, conforme o caso, das disposições da Lei Geral de Proteção de Dados pode resultar em autuações, sanções públicas, supressão de dados e suspensão das atividades de processamento de dados. Ademais, podem ser aplicáveis multas de até 2% (dois por cento) do faturamento bruto da Devedora e das Fiadoras, conforme o caso, ou seu grupo econômico no Brasil no exercício social imediatamente anterior, líquido de impostos, limitado a um total de R\$50,0 milhões por violação. Adicionalmente, a Devedora e as Fiadoras, conforme o caso, podem ser responsabilizadas por danos decorrentes do não cumprimento por elas ou suas subsidiárias da Lei Geral de Proteção de Dados.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, conforme o caso, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem resultar em custos e afetar negativamente a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, suas respectivas situações financeiras e suas reputações. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xxx) Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Devedora, as Fiadoras e seus administradores

A Devedora, as Fiadoras, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e poderão vir a ser réus ou autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária (incluindo aspectos previdenciários), trabalhista, consumerista, ambiental, criminal e/ou de qualquer outra natureza, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, autorregulatórias de intermediação e corretagem de imóveis, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Devedora e as Fiadoras não podem garantir que os resultados desses processos serão favoráveis, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas ou que terão provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos. Caso sejam proferidas decisões judiciais, administrativas ou arbitrais desfavoráveis à Devedora e/ou às Fiadoras, conforme o caso, em ações em relação às quais a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, não tenham constituído provisão ou tenham constituído provisão com valor inferior ao montante da perda em questão, a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, poderão sofrer um efeito adverso relevante sobre seus negócios, reputação e valor de mercado de suas ações. Decisões contrárias aos interesses da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, que afetem a reputação ou os interesses da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, sua capacidade de contratar com o poder público ou alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar adversamente, inclusive em aspectos financeiros e reputacionais, a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso.

Da mesma forma, administradores da Devedora e das Fiadoras são ou podem vir a ser partes em inquéritos policiais, processos judiciais, arbitrais e administrativos, seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal e/ou relacionados à questões de improbidade administrativa, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora e/ou nas Fiadoras, conforme o caso, e/ou afetando adversamente a reputação da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, direta ou indiretamente.

Além disso, processos criminais envolvendo a Devedora, as Fiadoras e/ou seus administradores podem impedir o registro imobiliário de incorporações, bem como afetar os negócios Devedora no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, impactando suas atividades e reputação de forma adversa. Eventual envolvimento de administradores em processos de tal natureza, pode fazer com que estes aloquem parte substancial de seu tempo em suas defesas, desviando sua atenção dos negócios da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, além de expor a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, e respectivos administradores envolvidos a eventuais condenações que podem dificultar ou impossibilitar o exercício de suas funções na Devedora e/ou nas Fiadoras, conforme o caso, ou a condução das atividades da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, de modo a maximizar sua performance financeira para seus acionistas.

Além disto, a Devedora e as Fiadoras não podem assegurar que não haverá repercussões adicionais na mídia a respeito desses processos e de outros processos relacionados, inclusive aqueles decorrentes da atuação de administradores, que possam impactar adversamente sua imagem e reputação, bem como causar efeito adverso relevante em seus negócios e no preço de suas ações.

Adicionalmente, é possível que a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, não tenham recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso. Além disso, a continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de ativos financeiros, penhora do faturamento da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento do negócio da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, incluindo dificuldades para captação de recursos. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xxxi) Os imóveis de propriedade da Devedora, das Fiadoras ou suas controladas, podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso.

Pode ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Devedora, pelas Fiadoras ou suas controladas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode afetar adversamente a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel. Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, conforme o caso, poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento imobiliário.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem implicar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, conforme o caso, e suas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, poderão ser negativamente afetadas. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xxxii) O código de conduta e os controles internos da Devedora e das Fiadoras, bem como os contratos celebrados com os fornecedores podem não ser suficientes para evitar violações de leis de combate à corrupção e fraudes e práticas irregulares por parte de seus administradores, empregados e fornecedores, podendo ocasionar um efeito adverso relevante para a Devedora e/ou para as Fiadoras, conforme o caso.

A Devedora e as Fiadoras estão sujeitas, entre outras, às Leis Anticorrupção, à Lei 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor ("Lei de Improbidade Administrativa"), Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, conforme em vigor ("Lei de Licitações e Contratos Administrativos"), e Lei nº 12.813, de 16 de maio de 2013, conforme em

vigor (“Lei de Conflito de Interesses”), que impõem responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. As sanções aplicadas com base em tal lei incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente resultados da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso.

Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações às Leis Anticorrupção ou a leis similares; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte dos administradores, funcionários ou terceiros contratados para representar a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso; ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras, reputação e resultados operacionais da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, bem como a cotação de suas ações ordinárias. Além disso, a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, podem não ser capazes de assegurar que todos os seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores atuem sempre em estrito cumprimento às políticas internas, leis e regulamentos aplicáveis voltados à prevenção e combate à corrupção.

Deste modo, a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, poderão ficar sujeitas a violações de seu código de conduta e/ou de leis e regulamentos aplicáveis em decorrência de conduta nos negócios e comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, funcionários, representantes ou fornecedores.

Qualquer violação a essas leis pode ter um efeito adverso relevante nos negócios e reputação da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, incluindo na captação de empréstimos e financiamentos e, consequentemente, a cotação de mercado das ações ordinárias de forma negativa.

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de quaisquer leis ou regulamentos aplicáveis, no Brasil ou no exterior, contra os administradores, funcionários, representantes ou fornecedores da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, podem resultar em (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso.

O risco decorrente da percepção negativa do nome da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e a sociedade de modo geral pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de seus colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, também pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Os danos à reputação da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, multas, sanções ou imposições legais podem produzir efeitos adversos sobre os seus negócios, resultados operacionais, situação financeira e ao valor de seus valores mobiliários.

Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre sua reputação, bem como sobre suas operações, sua condição financeira e seus resultados operacionais. A Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso, podem vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias às Leis Anticorrupção por sua sociedade controladora, controladas, coligadas ou consorciadas, o que poderá afetar material e adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e resultados operacionais, ou a cotação de mercado das ações ordinárias de sua emissão de forma negativa. Caso a Devedora, as Fiadoras e/ou controladas, coligadas ou consorciadas tenham problemas de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação das Leis Anticorrupção, poderão ser impedidas de realizar empreendimentos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e *compliance* da Devedora e das Fiadoras podem afetar material e adversamente a reputação, negócios, capacidade de contratação com o poder público, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa. Na ocorrência de alguma dessas situações, especialmente a aplicação de penas que vedem a contratação com poder público pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, conforme o caso, ou suas subsidiárias, pode afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xxxiii) As apólices de seguros que a Devedora mantém podem não ser suficientes para cobrir eventuais sinistros o que pode acarretar impacto adverso para a Devedora e sua reputação.

No curso de seus negócios, desastres naturais, condições meteorológicas adversas, falhas humanas e outros eventos podem causar danos físicos e perda da vida, interrupção de seus negócios, danos a equipamentos, poluição, danos ao meio ambiente, dentre outros. A Devedora não pode garantir que as apólices de seguro que mantém serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos aos quais está exposta, inclusive podendo ser obrigada a realizar o pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, que não são cobertas pelas apólices de seguro da Devedora. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode afetar adversamente a Devedora, sua situação financeira e sua reputação. A Devedora também não pode garantir que no futuro conseguirá manter suas apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas Devedoras seguradoras ou com Devedoras seguradoras similares, o que poderá gerar maiores custos à Devedora, e, conseqüentemente, afetá-la adversamente. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xxxiv) A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à manutenção e/ou ampliação das atividades da Devedora, o que pode afetá-la adversamente.

A Devedora adota a política de utilizar principalmente mão de obra própria nas funções administrativas que incluem todas as tarefas típicas de suporte às operações e cumprimento das exigências legais pertinentes, bem como desenvolvimento e planejamento financeiro e técnico de seus empreendimentos, além da gestão de suas obras. Dessa forma, seu desempenho e expansão de suas atividades dependem, em grande parte, de sua capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para desenvolver tais funções administrativas. Referida capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação nas regiões em que a Devedora atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra nos mercados de atuação da Devedora pode afetar adversamente a velocidade de implementação de seus projetos, afetando de forma adversa a Devedora e o retorno dos empreendimentos. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor.

g.xxxv) Alterações da legislação de uso e ocupação do solo das cidades de atuação da Devedora, assim como dificuldades nos processos de aprovação de projetos nestes municípios, poderão impactar adversamente os resultados operacionais da Devedora, considerando a concentração das atividades da Devedora em referidos municípios.

As municipalidades têm o poder de alterar regras de uso e ocupação do solo nas cidades, notadamente no que diz respeito aos potenciais construtivos e restrições de utilização das áreas adquiridas ou a serem adquiridas pela Devedora. Caso as Prefeituras das cidades em que a Devedora desenvolve seus empreendimentos implementem condições restritivas à implantação de condomínios verticais em terrenos adquiridos pela Devedora, isto poderá trazer prejuízos para os projetos em desenvolvimento e para a Devedora de forma geral, considerando a concentração das atividades da Devedora em referidos municípios. Adicionalmente, possível morosidade nos processos de aprovação de projetos, execução de obras e emissão de "habite-se", podem ocasionar atrasos no fluxo de recebimentos da Devedora decorrentes da venda dos empreendimentos, piorando, por conseguinte, a liquidez da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso e relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

g.xxxvi) A Devedora compartilha a propriedade de determinados empreendimentos com outros proprietários os quais podem vir a apresentar interesses divergentes e competitivos em relação aos interesses da Devedora.

Em alguns empreendimentos a Devedora tem a propriedade dos imóveis dividida com outros proprietários (condôminos) cujos interesses podem diferir dos interesses da Devedora. Sendo assim, para determinados atos de gestão previstos nas convenções de condomínio, como, por exemplo, orçamentos anuais, a Devedora depende da anuência desses proprietários para a tomada de determinadas decisões, o que pode gerar impasses e afetar os empreendimentos envolvidos. Adicionalmente, a Devedora está sujeita a potenciais dificuldades financeiras ou falência desses condôminos podendo causar efeito adverso para a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora. Caso a Devedora não seja capaz de atingir quórum suficiente para a aprovação de determinadas deliberações, pode não conseguir implantar adequadamente suas estratégias de negócio, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Ainda, tendo em vista que os critérios para aprovação de projetos dependem da legislação municipal, caso a lei local exija a assinatura e apresentação de documentos de todos os proprietários de imóvel para a emissão de alvarás de aprovação/execução de obras, o processo de aprovação de projetos relacionados ao imóvel poderá atrasar o cronograma estipulado e/ou mostrar-se inviável e, conseqüentemente, afetar adversamente os negócios e resultados financeiros da Devedora.

As referidas situações podem afetar a capacidade de pagamento das Notas Comerciais Escriturais pela Devedora e, conseqüentemente, impactar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

g.xxxvii) A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora pode causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Devedora.

No processo da aquisição de terrenos a Devedora utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos terrenos se torna possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas de venda e compra ou permuta, conforme cada caso, e conseqüente transferência de suas titularidades para a Devedora. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Além disso, o terreno pode, ainda, ser indevidamente comprometido pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, restando à Devedora mero direito de pleitear indenização por perdas e danos contra o vendedor. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso para a Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

g.xxxviii) A incapacidade ou falha em proteger a propriedade intelectual da Devedora ou a violação, pela Devedora, à propriedade intelectual de terceiros pode ter impactos negativos para a Devedora.

O sucesso da Devedora depende, em parte, de sua capacidade de proteger e preservar seus ativos passíveis de proteção por institutos de propriedade intelectual, incluindo marcas registradas, patentes e softwares. A Devedora acredita que suas marcas são ativos valiosos e importantes para seu sucesso e que problemas relacionados a propriedade intelectual podem afetá-la significativamente. Eventos como o indeferimento definitivo de seus pedidos de registro de marca perante o Instituto Nacional da Propriedade Industrial (INPI), o uso sem autorização ou outra apropriação indevida das marcas registradas da Devedora podem diminuir o valor das marcas da Devedora ou sua reputação, de modo que a Devedora poderá sofrer impacto negativo em seus resultados operacionais.

Adicionalmente, terceiros podem alegar que os produtos ou serviços prestados da Devedora violam seus direitos de propriedade intelectual. Qualquer disputa ou litígio relacionado a ativos de propriedade intelectual pode ser oneroso e demorado devido à incerteza de litígios sobre o assunto. Caso a Devedora não obtenha os registros pendentes, bem como consiga proteger adequadamente seus ativos intangíveis, tal evento poderá gerar impactos negativos para a Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode causar um efeito adverso na capacidade da Devedora de cumprir com as obrigações previstas nos Documentos da Operação, podendo afetar os Titulares de CRI de modo adverso relevante.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor.

h) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos

h.i) A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-las, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora poderá não ser capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar sua condição financeira e, conseqüentemente, sua capacidade de honrar com as obrigações previstas no Termo de Emissão, pagamento das Notas Comerciais Escriturais e, portanto, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

h.ii) Alterações na política monetária e nas taxas de juros

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no país e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora, da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso.

Em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora, das Fiadoras e/ou da Emissora, conforme o caso. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

e.xlii) O recente desenvolvimento da securitização de créditos imobiliários pode gerar riscos judiciais e/ou financeiros aos investidores de CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei 9.514, que instituiu os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1957. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário (a Securitizadora), de seu devedor (no caso, a Devedora) e direitos creditórios que lastreiam a emissão. Em razão da gradativa consolidação da legislação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários há menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto ao disposto na legislação e nos normativos aplicáveis (disposições da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e da Lei 14.430, por exemplo).

Dessa forma, por ser recente no Brasil, o mercado de securitização ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco de insegurança jurídica aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRI e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões que impactem adversamente a estrutura da Oferta, as Notas Comerciais Escriturais e/ou os CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

h.iii) A instabilidade cambial

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora, da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso.

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora, da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação, o que também pode impactar o desempenho financeiro da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, da Emissora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria negativamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média.

h.iv) Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e as atuais desacelerações das economias europeias e 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, incluindo a Emissora, a Devedora e as Fiadoras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

h.v) Acontecimentos Recentes no Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB e, caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, e consequentemente as suas respectivas capacidades de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

h.vi) Impactos negativos sobre a economia brasileira podem afetar a demanda pelos produtos da Devedora

Condições econômicas globais e fatores internos podem afetar a economia brasileira e também a demanda pelos serviços e produtos da Devedora.

Além dos impactos acima mencionados, uma recessão global ou local pode vir a provocar uma redução na demanda pelos serviços e produtos da Devedora, seja via consumo menor ou via implementação de medidas que levem à proteção da produção local. Em ambos os casos a consequência seria redução dos preços para os serviços e produtos vendidos pela Devedora nos mercados interno e externo, afetando a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O governo federal tem exercido e continua a exercer influência sobre a economia brasileira. As condições políticas e econômicas no Brasil exercem impacto direto sobre os negócios da Devedora, sua situação financeira, bem como seus resultados operacionais, os quais poderão ser adversamente afetados pelas mudanças nas políticas do governo federal, bem como por fatores econômicos em geral, dentre os quais se incluem, sem limitação:

- instabilidade econômica e social;
- expansão ou contração da economia brasileira e/ou internacional, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial e restrições a remessas para o exterior;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;
- reduções salariais e dos níveis econômicos;
- aumento do desemprego;
- políticas cambiais, monetária e fiscal;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- racionamento de água e energia;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- liquidez dos mercados de capitais e de empréstimos locais e externos;
- controle do governo federal na atividade de produção de petróleo;

- leis e regulamentações ambientais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais, diplomáticos e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que afetem o País.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

h.vii) Acontecimentos e percepção de riscos nos 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, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, 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 dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora, a Devedora e/ou as Fiadoras, conforme o caso.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

h.viii) Acontecimentos geopolíticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros pode ser influenciado, em diferentes graus, pelas condições geopolíticas mundiais, incluindo disputas envolvendo países como os Estados Unidos, China, União Europeia e Rússia, bem como países de mercados emergentes. A reação dos investidores a acontecimentos envolvendo estes países pode resultar em um efeito adverso no preço de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissão de emissores brasileiros.

Em fevereiro de 2022, o presidente da Rússia, Vladimir Putin, anunciou o início de uma operação militar especial na região de Donbas, no leste da Ucrânia, o que desencadeou em um conflito armado entre estes países. Desde então, outros países da Europa e os Estados Unidos da América passaram a formalizar sanções com viés econômico e diplomático contra a Rússia, incluindo, mas não se limitando, à exclusão de determinados bancos russos do sistema de transferências financeiras internacionais, o Swift, ao congelamento de parte das reservas econômicas internacionais do Banco Central da Rússia mantidas no exterior, à proibição de importação, pelos Estados Unidos, de petróleo, gás natural e carvão da Rússia e ao fechamento do espaço aéreo para aeronaves de companhias aéreas russas em alguns países da Europa e nos Estados Unidos. Essas sanções impactaram e poderão continuar a impactar adversamente e de forma relevante a economia russa e, como consequência, a economia dos outros países que mantêm relações comerciais com a Rússia (incluindo o Brasil). Toda essa tensão provocada pelo conflito na Ucrânia já desencadeou um processo inflacionário sobre commodities (principalmente sobre o petróleo), que poderá impactar de forma relevante os negócios e a capacidade de pagamento de sociedades do mundo inteiro, incluindo da Emissora e da Devedora, aumentando, portanto, o risco de as obrigações de pagamento decorrente da Oferta não serem cumpridas.

Neste mesmo sentido, em 07 de outubro de 2023, o grupo sunita palestino “Hamás” realizou um ataque contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza. O ataque começou pela manhã com foguetes lançados da Faixa de Gaza controlada pelo Hamás contra Israel. Israel começou a conduzir ataques retaliatórios antes de declarar formalmente guerra ao Hamás um dia depois. O conflito em Israel traz como risco, por exemplo, uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, e, caso ocorra simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira, sendo que outros impactos dos recentes acontecimentos ainda não podem ser previstos. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de elevada incerteza para a economia. Os negócios, situação financeira, ou resultados da Devedora e das Fiadoras podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos, o que poderia afetar sua capacidade de cumprimento das obrigações relativas aos CRI. Esses fatores também podem afetar de maneira adversa a condição financeira ou os resultados operacionais da Emissora.

Em suma, todo o cenário de incerteza sobre a duração dos conflitos citados, bem como das sanções econômicas impostas aos países envolvidos, afeta a economia e o mercado de capitais global, podendo impactar adversamente a economia brasileira e o mercado de capitais brasileiro, podendo ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

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

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização deste Prospecto Preliminar	25/11/2024
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	26/11/2024
3.	Disponibilização do Comunicado ao Mercado Disponibilização da nova versão do Prospecto Preliminar	28/11/2024
4.	Início do Período de Reserva	03/12/2024
5.	Disponibilização do Comunicado ao Mercado de Modificação e de Abertura de Período de Desistência da Oferta Disponibilização desta Nova Versão do Prospecto Preliminar e da Nova Versão da Lâmina	18/12/2024
6.	Início do Período de Desistência	19/12/2024
7.	Encerramento do Período de Desistência	27/12/2024
8.	Encerramento do Período de Reserva	21/01/2025
9.	Procedimento de Bookbuilding	22/01/2025
10.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de Bookbuilding	22/01/2025
11.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	23/01/2025
12.	Procedimento de Alocação	27/01/2025
13.	Primeira Data de Integralização da Oferta	27/01/2025
14.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	22/07/2025

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada pela Emissora e pelos Coordenadores ao mercado e à CVM. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13 da Resolução CVM 160.

Em 28 de novembro de 2024, foi divulgado o “Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Bivi Holding S.A.” acerca da alteração de determinados termos e condições da Oferta, razão pela qual foi reapresentado o Prospecto Preliminar inicialmente divulgado ao mercado em 25 de novembro de 2024, para, única e exclusivamente, (i) retificar, na seção “18. Informações Adicionais para Fins do Código ANBIMA”, item “Informações Adicionais da Devedora e das Fiadoras”, deste Prospecto Preliminar, as informações atinentes ao gráfico “Saldo da Dívida em 30 de junho de 2024” e mantê-las consistentes às demais informações apresentadas na tabela constante da mesma seção, com indicação do saldo da dívida da Devedora e da Bild no referido período, (a) de “11%” para “9%”, em relação à Devedora; e (b) de “73%” para “75%”, em relação à Bild; e (ii) atualizar o “Cronograma de Etapas da Oferta” constante deste Prospecto Preliminar, o qual passará a vigorar conforme descrito no item “Cronograma Tentativo” acima, de modo a consignar a divulgação do Comunicado ao Mercado e desta nova versão do Prospecto Preliminar. Tendo em vista que, na data do referido Comunicado ao Mercado, ainda não tinha se iniciado o Período de Reserva dos CRI, não será aplicável a concessão de período de desistência aos Investidores Qualificados, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, nos termos previstos no artigo 69 da Resolução CVM 160. O Comunicado ao Mercado foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da B3 e da CVM. Seguem inalterados os demais termos e condições da Oferta, salvo naquilo em que forem afetados pelos fatos informados no Comunicado ao Mercado.

Em 18 de dezembro de 2024, foi divulgado o “Comunicado ao Mercado de Modificação e de Abertura de Período de Desistência da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.” acerca da alteração de determinados termos e condições da Oferta, razão pela qual foram reapresentados o Prospecto Preliminar divulgado ao mercado em 28 de novembro de 2024 e a Lâmina inicialmente divulgada ao mercado em 25 de novembro de 2024, para, única e exclusivamente, (i) alterar a data de encerramento do Período de Reserva, de “18/12/2024” para “21/01/2025”; (ii) alterar a data de realização do Procedimento de Bookbuilding, de

“19/12/2024” para “22/01/2025”; (iii) alterar a data de divulgação do comunicado ao mercado com o resultado do Procedimento de Bookbuilding, de “19/12/2024” para “22/01/2025”; (iv) alterar a data de concessão do registro automático da Oferta pela CVM, bem como de divulgação do Anúncio de Início e de disponibilização do Prospecto Definitivo, de “20/12/2024” para “23/01/2025”; (v) alterar a data de realização do procedimento de alocação dos CRI, de “23/12/2024” para “27/01/2025”; (vi) alterar a data da primeira integralização dos CRI no âmbito da Oferta, de “23/12/2024” para “27/01/2025”; (vii) alterar a data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento, de “18/06/2025” para “22/07/2025”; e (viii) atualizar o “Cronograma de Etapas da Oferta” constante deste Prospecto Preliminar, o qual passará a vigorar conforme descrito no item “Cronograma Tentativo” acima, de modo a consignar a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação e de Abertura de Período de Desistência da Oferta, desta nova versão do Prospecto Preliminar e da nova versão da Lâmina, bem como bem como as datas de início e encerramento do Período de Desistência (conforme definido abaixo) e as demais alterações descritas nos itens “(i)” a “(vii)” retro.

Em razão da modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, (i) os Coordenadores e/ou Participante Especial deverão comunicar diretamente ao Investidor Qualificado que tenha formalizado sua intenção de investimento junto a tal Coordenador ou Participante Especial a respeito da modificação informada nos termos do Comunicado ao Mercado de Modificação e de Abertura de Período de Desistência da Oferta; e (ii) os Investidores Qualificados que já apresentaram sua intenção de investimento até a presente data poderão desistir da sua respectiva intenção de investimento no “Período de Desistência” compreendido entre os dias 19 de dezembro de 2024 (inclusive) e 27 de dezembro de 2024 (inclusive), devendo, para tanto, informar sua decisão até as 16:00 horas do dia 27 de dezembro de 2024, ao Coordenador 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 Qualificados que já tiverem aderido à Oferta até a presente data.

OS COORDENADORES REITERAM A RECOMENDAÇÃO DE LEITURA ATENTA DA VERSÃO ATUALIZADA DO PROSPECTO PRELIMINAR, DA LÂMINA DA OFERTA, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 7.3 da Seção “7. Restrições a direito de investidores no contexto da Oferta”, na página 68 deste Prospecto.

Nos termos 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) dos Coordenadores; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160 (“**Meios de Divulgação**”).

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DE EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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 pelos coordenadores 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.

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, 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 pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo indicado abaixo. Os termos e condições do Plano de Distribuição seguem descritos abaixo.

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

Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do “Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.” (“Aviso ao Mercado”) nos Meios de Divulgação, e da disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação (“Oferta a Mercado”).

Intenções de Investimento. 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 dos Prospectos 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 nos Prospectos, nos termos da Resolução CVM 160.

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) considerando que houve modificação de Oferta, cientificará, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluirá declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

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.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

OS COORDENADORES RECOMENDAM 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 A ENVIO/FORMALIZAÇÃO DA REFERIDA INTENÇÃO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

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 nos termos da Resolução CVM 30, para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto acima, e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: (i) a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) Série(s) alocada ao Investidor; (ii) a primeira Data de Integralização; e (iii) a taxa final da Remuneração dos CRI da(s) respectiva(s) Série(s) definida no Procedimento de Bookbuilding.

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.

O preço de integralização dos CRI, será: (i) na primeira data de integralização dos CRI (“Data de Integralização”), correspondente ao seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva Série, correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário

dos CRI 1ª Série, ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável a cada Série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI (“Preço de Integralização”).

Os CRI poderão ser colocados com ágio e deságio na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, tais como: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração material na Taxa DI (conforme definido abaixo) e/ou no 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; **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA, ou **(f)** ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI nas respectivas taxas de remuneração a serem fixadas conforme Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI; sendo certo que: **(i)** o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização; e **(ii)** a aplicação de eventual ágio ou deságio não prejudicará os custos *all-in* da Devedora com relação à Emissão.

As previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta. Cada intenção de investimento deverá ser realizada perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.

Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido).

São consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160, controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, das Fiadoras da Emissora, 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 nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, 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 dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores 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.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, 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.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

OS COORDENADORES ALERTAM QUE OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ IMPACTAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DA REMUNERAÇÃO DOS CRI E QUE, CASO SEJA PERMITIDA A COLOCAÇÃO PERANTE PESSOAS VINCULADAS, NOS TERMOS ACIMA PREVISTOS, O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO.

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como o Plano de Distribuição.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, a modificação deverá ser divulgada na forma prevista abaixo, observados os Critérios de Restituição previstos neste Prospecto.

Critério de colocação. Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Oferta, após o exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI da respectiva Série, conforme aplicável, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas de Remuneração dos CRI da respectiva Série superiores até atingir as taxas definidas no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicarem a taxa de Remuneração dos CRI da respectiva Série definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI de cada Série indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido a 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.

Distribuição Parcial: No âmbito da Oferta não será admitida distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional) serão colocados sob o regime de Garantia Firme de colocação. Não obstante, os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional serão distribuídos em regime de melhores esforços de distribuição.

Prazo Máximo 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 de Colocação”).

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.

Para fins do item 5 do Anexo K da Resolução CVM 160, caso os Coordenadores eventualmente: **(i)** venham a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme; e **(ii)** tenham interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será o respectivo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI de cada Série aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração de cada Série imediatamente anterior (inclusive) até a data da respectiva venda (exclusive). A revenda dos CRI pelos Coordenadores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI podendo considerar eventual ágio ou deságio, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 160, deverá observar as restrições previstas na regulamentação aplicável.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A APLICAÇÃO DO REEMBOLSO AOS INVESTIDORES, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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)

Não aplicável, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60.

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

Os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados. Desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, **sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos.**

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 destinada ao público investidor em geral somente poderá ocorrer após decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, desde que observados os termos do art. 86, inciso III da Resolução CVM 160; (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 “4. Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito de 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) os Coordenadores deverão 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, todas as intenções de investimento serão canceladas e os Coordenadores comunicarão 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 esteja submetida

O período de distribuição somente terá início após observadas cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários” deste Prospecto, conforme página 171 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1.1 da seção 14 deste Prospecto.

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.

Para mais informações sobre o público-alvo dos CRI, veja o item 2.4. da seção “2. Principais características da Oferta”, desde Prospecto.

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 de securitização

Aprovação Societária da Emissora

A presente Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, do estatuto social da Emissora aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 23 de agosto de 2023 cuja ata foi registrada na JUCESP (conforme definido abaixo) em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9.

Aprovação Societária da Devedora

A celebração, pela Devedora, do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora seja parte foi realizada com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 25 de novembro de 2024 (“Aprovação Societária da Devedora”), por meio do qual se aprovou, dentre outros, a emissão das Notas Comerciais Escriturais, incluindo seus termos e condições. A Aprovação Societária da Devedora será protocolada na JUCESP e será publicada no Jornal de Publicação (conforme definido abaixo).

Aprovação Societária das Fiadoras

Adicionalmente, a prestação da Fiança **(i)** pela Bild, bem como a celebração, pela Bild, do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e dos demais Documentos da Operação dos quais a Bild seja parte foi aprovada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Bild realizada em 25 de novembro de 2024, por meio do qual se aprovou, dentre outros, a prestação da Fiança, incluindo seus termos e condições (“Aprovação Societária da Bild”), a qual será protocolada na JUCESP e será publicada no Jornal de Publicação; e **(ii)** pela Vitta, bem como a celebração, pela Vitta, do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição e dos demais Documentos da Operação dos quais a Vitta seja parte foi aprovada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Vitta realizada em 25 de novembro de 2024, por meio do qual se aprovou, dentre outros, a prestação da Fiança, incluindo seus termos e condições, a qual será protocolada na JUCESP e será publicada no Jornal de Publicação (“Aprovação Societária da Vitta” e, em conjunto com a Aprovação Societária da Bild, as “Aprovações Societárias das Fiadoras” e, em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora, as “Aprovações Societárias”).

8.4. Regime de Distribuição

Sujeito à legislação em vigor e aos termos e condições constantes do presente Contrato, os Coordenadores realizarão a distribuição dos CRI, em regime de garantia firme de colocação para o Montante Base da Oferta (“**Garantia Firme**”), de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, conforme indicado na tabela abaixo. Os CRI eventualmente emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

Coordenador	Valor da respectiva Garantia Firme	Percentual aproximado da Garantia Firme
Coordenador Líder	R\$100.000.000,00	33,33%
BBI	R\$100.000.000,00	33,33%
XP	R\$100.000.000,00	33,33%
Total	R\$300.000.000,00	100%

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Coordenadores, sem lotes mínimos ou máximos, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160 e do artigo 5º, parágrafos 1º e 2º do Capítulo III, Seção I, do Anexo Complementar IV, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, bem como nos termos do Contrato de Distribuição, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, de modo a definir: (i) da taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, consequentemente, da taxa da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais aplicável a cada série das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto de cada série; (ii) do número de séries de CRI e, consequentemente, do número de séries de Notas Comerciais Escriturais que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das séries poderá ser cancelada; (iii) da quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Notas Comerciais Escriturais alocada em cada Série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido no Termo de Emissão); e (iv) do volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o montante base da Oferta, sendo certo que o resultado do Procedimento de Bookbuilding será refletido por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Emissora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado neste Prospecto Preliminar (“Período de Reserva”), sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina e no Prospecto Preliminar 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) uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não seja superior à Taxa Teto da referida Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; (b) a quantidade de CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever; e (c) 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 pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding;
- (v) no Procedimento de Bookbuilding, os Coordenadores consolidarão todas as intenções de investimento que tiverem recebido, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima, para definição (i) da taxa da remuneração c, observada a Taxa Teto das Notas Comerciais Escriturais de cada Série; (ii) do número de séries de CRI e, consequentemente, do número de Séries que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; (iii) da quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Notas Comerciais Escriturais alocada em cada Série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e (iv) do volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Base da Oferta;

- (vi) para a apuração das taxas finais da Remuneração, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada as Taxas Teto), até que sejam atingidas as taxas finais da Remuneração dos CRI, que serão as taxas fixadas para a Remuneração dos CRI de cada Série aplicável a todos os Investidores (“Procedimento de Precificação”);
- (vii) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no Procedimento de Precificação;
- (viii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração de determinada Série dos CRI seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e
- (ix) os critérios objetivos adotados no Procedimento de Bookbuilding para a fixação das taxas finais da Remuneração de cada Série dos CRI e, conseqüentemente, da taxa da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais aplicável a cada Série das Notas Comerciais Escriturais, consistirão: (a) no estabelecimento das Taxas Teto para a Remuneração dos CRI de cada Série, as quais serão divulgadas ao mercado no Prospecto Preliminar; (b) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada(s) Série(s) que aceitam auferir, com relação aos CRI de determinada(s) Série(s) que desejam subscrever, desde que tal taxa mínima não seja superior às Taxas Teto da respectiva Série, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (c) para apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI de cada Série será observado o Procedimento de Precificação descrito acima.

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.

O resultado do Procedimento de Bookbuilding será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a sua definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, 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 pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da 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. Apesar da recomendação, não houve a contratação de formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia 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 será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações. As Notas Comerciais Escriturais contam com Fiança prestada pelas Fiadoras, nos termos do Termo de Emissão.

PARA UMA DESCRIÇÃO DETALHADA DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS GARANTIAS CONSTITUÍDAS NO ÂMBITO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, CONSULTAR O ITEM “F” DA SEÇÃO “10.1. INFORMAÇÕES DESCRITIVAS DAS CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DOS DIREITOS CREDITÓRIOS” CONSTANTE DA PÁGINA 73 DESTE PROSPECTO.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI

A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado.

9.4. Política de investimento

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações imobiliárias, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário. A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável. A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.

Serão permitidas aplicações financeiras, realizadas com os recursos mantidos no Fundo de Despesas, quais sejam: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos pelo Agente de Liquidação; ou (iii) títulos públicos federais (“Aplicações Financeiras Permitidas”).

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

Nos termos do Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais possuem as seguintes características relevantes:

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total

Não há direitos creditórios cedidos no âmbito da emissão.

A Devedora emitirá Notas Comerciais Escriturais simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, de sua 1ª (primeira) emissão, nos termos do Termo de Emissão. As Notas Comerciais Escriturais contam com Fiança prestada pelas Fiadoras, nos termos do Termo de Emissão.

Valor Total da Emissão de Notas Comerciais Escriturais. O valor total da emissão de Notas Comerciais Escriturais será de, inicialmente, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão de Notas Comerciais Escriturais poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo. O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o Termo de Emissão será objeto do Aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar o Aditamento, sem necessidade de (a) aprovação da Titular de Notas Comerciais e demais partes do Termo de Emissão, (b) deliberação societária adicional da Devedora ou das Fiadoras, ou (c) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Quantidade. Serão emitidas, inicialmente, 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Notas Comerciais Escriturais, a serem alocadas no âmbito da 1ª Série e/ou da 2ª Série e/ou da 3ª Série em Sistema de Vasos Comunicantes, observado que a quantidade de Notas Comerciais Escriturais poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo. A quantidade final de Notas Comerciais Escriturais a ser emitida e a sua alocação em cada série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o Termo de Emissão e Notas Comerciais Escriturais serão objeto de Aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem (a) necessidade de aprovação da Titular de Notas Comerciais e das demais partes do Termo de Emissão, (b) deliberação societária adicional da Devedora ou das Fiadoras, ou (c) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o Valor Total da Emissão de Notas Comerciais Escriturais e a quantidade das Notas Comerciais Escriturais, prevista acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI efetivamente emitidos, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais não integralizadas, a ser formalizado por meio do Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) Notas Comerciais Escriturais, correspondente a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

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

Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e o Valor Nominal Unitário ou o saldo das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou a Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior, até a Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente subsequente,

sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série**”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, calculado/informado 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:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo da atualização das Notas Comerciais Escriturais;

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 Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a próxima Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “dup” um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária, deve-se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais no “dup”; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série (exclusive), sendo “dut” um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o “dut” será igual a 20 (vinte) Dias Úteis.

sendo que:

- (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 qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como “Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série” todo segundo Dia útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

- (iv) o fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório 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;
- (vi) 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; e
- (vii) 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; e

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.

Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo limitado à maior taxa entre “(i)” e “(ii)” a seguir (“**Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série**”): (i) a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’ equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; ou (ii) 13,40% (treze inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série**”). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros}-1)$$

Onde:

“J” é o valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNe” é Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{ \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

Onde:

“Taxa” taxa de juros fixa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série;

“DP” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, o “DP” apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série” e “Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”, respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1):$$

Onde:

“J” é valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNe” é o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = FatorDI \times FatorSpread$$

Onde:

“Fator DI” é o produtório das Taxas DI, a partir da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

Onde:

“n” é o número de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

“k” é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo “k” um número inteiro;

“TDI_k” é a Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

“DI_k” é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo.

“FatorSpread” é a sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

“*Spread*” é a taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série;

“DP” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Notas Comerciais Escriturais 2ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, o “DP” apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI}_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k)$, sendo que a 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são Dias Úteis.

Para a 1ª (primeira) Data de Pagamento após a 1ª (primeira) integralização, deverá ser acrescido um produtivo de 2 (dois) dias úteis ao Fator DI apurado, de forma que o valor apurado no Fator DI seja idêntico ao Fator DI apurado nos CRIs.

Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“**Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 3ª Série**” e, em conjunto com a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, “**Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais**”, e “**Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série**”, e, em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a “**Remuneração das Notas Comerciais Escriturais**”, respectivamente): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2029, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_a \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

Onde:

“J” é o valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNa” é Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

“Taxa” taxa de juros fixa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 3ª Série;

“DP” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, o “DP” apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

Período de Ausência da Taxa DI. Se, a qualquer tempo durante a vigência das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias contados da data esperada para sua divulgação (“Período de Ausência da Taxa DI”), ou caso a Taxa DI seja extinta ou haja impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 2ª Série (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização), a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos CRI 2ª Série, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro da remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série (“Taxa Substitutiva do CDI”). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, previstas no Termo de Emissão, será utilizado, para apuração da TDik, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série.

Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI 2ª Série prevista acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série.

Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 2ª Série prevista acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI entre a Devedora e os Titulares de CRI dos CRI 2ª Série, representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI 2ª Série em Circulação, em qualquer convocação, ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, sem multa ou prêmio, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI 2ª Série, prevista na acima, ou da data em que referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, o que ocorrer primeiro, pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de Encargos Moratórios e eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se aplicável na forma do Termo de Emissão. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, previstas no Termo de Emissão, será utilizada, para apuração das referidas remunerações, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

As Notas Comerciais Escriturais 2ª Série resgatadas antecipadamente serão canceladas pela Devedora.

Período de Ausência do IPCA. Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 10 (dez) dias contados da data esperada para sua divulgação (“Período de Ausência do IPCA”), ou caso o IPCA seja extinto ou haja impossibilidade de aplicação do IPCA às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do término do Período de Ausência do IPCA ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização), a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos

	CRI 3ª Série, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro da atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série (“<u>Taxa Substitutiva do IPCA</u>”). Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série previstas no Termo de Emissão, serão utilizadas as projeções divulgadas pela ANBIMA, em seu <i>website</i>, para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA. Caso as projeções do Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA não sejam divulgadas, será utilizado, para cálculo da atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, o último IPCA disponível, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro da atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série prevista acima, referida assembleia não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série previstas no Termo de Emissão. Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série entre a Devedora e os Titulares de CRI dos CRI 3ª Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI 3ª Série em Circulação, em qualquer convocação, ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, sem multa ou prêmio, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI 3ª Série prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de Encargos Moratórios e eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se aplicável na forma do Termo de Emissão. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série previstas no Termo de Emissão, será utilizado, para o cálculo, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente. As Notas Comerciais Escriturais 3ª Série resgatadas antecipadamente nos termos acima serão canceladas pela Devedora. Para o cálculo da Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.
c) Prazos de vencimento dos créditos	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão, (i) o prazo das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”); (ii) o prazo das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”); e (iii) o prazo das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”).

d) Períodos de amortização

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série serão amortizados em 2 (duas) parcelas, conforme datas e percentuais a serem previstos nas tabelas abaixo.

Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série a ser amortizado
1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	100,0000%

Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série a ser amortizado
1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	100,0000%

Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série a ser amortizado
1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série	100,0000%

Para cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será considerada a fórmula abaixo:

Para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e para as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série:

$$AM_i = [VNe \times Ta_i]$$

Onde:

“AM_i”: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da i-ésima parcela de amortização, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“VNe”: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“Ta_i”: i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas nas tabelas acima.

	Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série: $AM_i = [VNa \times Ta_i]$ “<u>AM_i</u>”: Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série da i-ésima parcela de amortização, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. “<u>VNa</u>”: Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. “<u>Ta_i</u>”: i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas nas tabelas acima.
e) Finalidade dos créditos	Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Devedora, até a data de vencimento dos CRI, em 15 de dezembro de 2029, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através das SPE Investidas, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos até a presente data atinentes à compra, reforma e/ou construção de empreendimentos imobiliários, conforme o caso, descritos na tabela 1 do Anexo I ao Termo de Emissão (“Empreendimentos Imobiliários”), devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo II do Termo de Emissão.
f) Descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	Não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI. Não obstante, para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento, pela Devedora, das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento das Notas Comerciais Escriturais, abrangendo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes do Termo de Emissão (“<u>Obrigações Garantidas</u>”), compareceram as Fiadoras, no Termo de Emissão, para prestar, em caráter irrevogável e irretratável, por meio da assinatura do Termo de Emissão, garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Securitizadora, limitada a 10% (dez por cento) das Obrigações Garantidas para cada Fiadora, nos termos do artigo 818 do Código Civil, obrigando-se, por meio do Termo de Emissão e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas, observado o limite por Fiador estipulado acima, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos descritos no Termo de Emissão (“<u>Fiança</u>”).

Caso as Fiadoras venham a ter demonstrações financeiras individuais elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e auditadas por auditor independente registrado na CVM e desde que o aumento de percentual da Fiança prestada pelas Fiadoras seja permitido pela regulamentação aplicável em vigor, as Partes acordam que o Termo de Emissão será aditado, sem a necessidade de autorização prévia da Devedora, da Emissora, de aprovação em assembleia geral de titulares de Notas Comerciais Escriturais e/ou aprovação dos titulares de CRI, por meio de Assembleia Especial de Titulares de CRI, para prever o aumento de percentual da Fiança a ser prestada por cada uma das Fiadoras até o limite máximo permitido pela regulamentação em vigor.

Em decorrência da Fiança prestada por meio do Termo de Emissão, as Fiadoras respondem, no limite das fianças prestadas, pelo pagamento dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Devedora, nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios imputáveis à Devedora e de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações de pagamento da Devedora no Termo de Emissão.

No âmbito do Termo de Emissão, as Fiadoras expressamente renunciaram aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 371, 824, 827, 835, 837, 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil (conforme definido abaixo). Exclusivamente na hipótese de aumento de percentual da Fiança a ser prestada por cada uma das Fiadoras, nos termos da Cláusula 7.23.1 do Termo de Emissão, e desde que aplicável, as Fiadoras também renunciaram expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 822, 829 e 838 do Código Civil, adicionalmente àqueles previstos no Termo de Emissão.

Nos termos do Termo de Emissão, as Fiadoras concordaram e se obrigaram a, **(i)** somente após a integral liquidação de todos os valores devidos pela Devedora e/ou pelas Fiadoras com relação às Notas Comerciais Escriturais junto à Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão, exigir e/ou demandar a Devedora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos do Termo de Emissão; e **(ii)** caso recebam qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos do Termo de Emissão antes da integral liquidação de todos os valores inadimplidos relacionados às Notas Comerciais Escriturais devidos à Securitizadora nos termos do Termo de Emissão, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, tal valor para pagamento à Emissora. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Emissora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

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 Notas Comerciais Escriturais, que representam os Créditos Imobiliários, através das CCI, não foram cedidas à Emissora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Emissora, nos termos do Termo de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e 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

O valor total dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e representados pelas CCI, os quais servem de lastro para os CRI, é devido, em sua integralidade, pela Devedora (devedor único).

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

Não aplicável, tendo em vista que a Oferta não possui originador ou cedente para a concessão de crédito, e os Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais Escriturais, através das CCI, serão subscritos e integralizados diretamente pela Emissora.

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

Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será paga a partir da Data de Emissão, sem carência, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao Termo de Emissão (cada uma, uma “**Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais**”).

Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Titular de Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série e Atualização Monetária, conforme o caso, calculada pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento) (“**Encargos Moratórios**”).

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas 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.

A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Notas Comerciais Escriturais inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Emissora a, 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 decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e devidos por um único devedor, qual seja, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais Escriturais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Preliminar, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência e/ou perda da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Preliminar.

Adicionalmente, para fins do disposto no item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021- CVM/SRE da SRE e, observado o disposto no 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160: **(i)** não houve qualquer inadimplemento ou perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data 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 Oferta.

Adicionalmente, Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente 6,70% (seis inteiros e setenta centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos coordenadores 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 os Coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários de risco corporativo da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não haver obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas bases passíveis de comparação relativas a emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Para mais informações, vide o fator de risco “Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento” na seção “4. Fatores de Risco” deste Prospecto.

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 dos CRI: Haverá o resgate antecipado dos CRI na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais; (ii) adesão de Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais; (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais; (iv) um Evento de Inadimplemento, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Inadimplemento previstos neste Prospecto e no Termo de Securitização (“Resgate Antecipado dos CRI”).

Amortização Extraordinária dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária dos CRI sempre que ocorrer uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão, nos mesmos termos e condições e na mesma proporção desta e limitada a 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, à época (“Amortização Extraordinária dos CRI”).

Procedimentos Aplicáveis às hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária dos CRI: Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária dos CRI as seguintes normas deverão ser observadas:

Todos os CRI resgatados pela Emissora nos termos previstos acima deverão ser cancelados.

Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária dos CRI serão realizados de forma *pro rata* entre todos os Titulares dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

O Resgate Antecipado dos CRI e a Amortização Extraordinária dos CRI deverão ser comunicados à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária dos CRI, conforme aplicável.

As comunicações de qualquer Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI a serem enviadas aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, deverão incluir (i) o valor a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária dos CRI, incluindo eventual prêmio a ser pago, caso aplicável; (ii) a pretendida data do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária dos CRI, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes do resgate ou amortização extraordinária das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão; e (iii) as demais informações acessórias e necessárias para a realização do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária dos CRI (“Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI”).

Os eventuais prêmios, multas e outros acréscimos que vierem a ser pagos para a Emissora em decorrência de antecipação dos pagamentos relacionados às Notas Comerciais Escriturais serão devidos e repassados integralmente aos Titulares dos CRI.

Caso a Emissora realize o Resgate Antecipado dos CRI ou a Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, referido resgate antecipado ou amortização extraordinária serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado ou amortização extraordinária, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

A data para realização de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

O pagamento dos valores referentes a Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI será feito pela Devedora mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá realizar, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, ou seja, a partir de 15 de junho de 2027 (inclusive), o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais de cada Série ou da totalidade das Séries, conforme o caso.

A Devedora deverá comunicar o Agente Fiduciário, a Securitizadora e a B3 com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais”). A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais deverá descrever (i) os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo

Total das Notas Comerciais Escriturais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão, inclusive: a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais e pagamento à Securitizadora, a qual deverá ser obrigatoriamente uma Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série das Notas Comerciais Escriturais e/ou data de amortização das Notas Comerciais Escriturais ("Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais"); (ii) o valor a ser pago em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais.

Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (i) e (ii) abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série"):

- (i) o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, conforme aplicável; ou
- (ii) a soma das parcelas remanescentes (a) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, desde a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais até a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, trazida a valor presente até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, no caso das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, e/ou (B) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, no caso das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme aplicável;

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

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso;

C = para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, corresponde a 1,0000 (um inteiro). Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais e calculado conforme definido na Cláusula 4.1.1 do Termo de Securitização;

VNE_k = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e/ou do resgate do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, referenciado à primeira data de integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro;

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

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

Onde:

Taxa Desconto = para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais. Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, corresponde à taxa interna de retorno Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais;

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, o valor devido pela Devedora será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da data do pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, (inclusive) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais (exclusive) e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, e (iii) de prêmio calculado conforme fórmula abaixo:

$$PU_{\text{prêmio}} = \left[(1 + i)^{\left(\frac{DU}{252} \right)} \right] * PU$$

Onde:

PUprêmio = prêmio unitário de Resgate Antecipado Facultativo Total;

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais até a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e

PU = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais anterior, conforme o caso, até a data da do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais de todas as séries ou de determinada(s) série(s), conforme o caso, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o respectivo resgate antecipado dos CRI de todas as Séries ou da(s) respectiva(s) Série(s) correspondente(s), nos termos do Termo de Securitização.

As Notas Comerciais Escriturais resgatadas pela Devedora, conforme previsto acima, serão obrigatoriamente canceladas.

Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais de cada Série ou da totalidade das Séries, conforme o caso, endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário (“Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais”). A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série das Notas Comerciais Escriturais, e será operacionalizada da seguinte forma:

- (i) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Emissão (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais da totalidade das Notas Comerciais Escriturais, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) forma de

manifestação da Securitizadora sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais; (c) a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais Escriturais e pagamento à Securitizadora; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Securitizadora;

- (ii) após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, esta publicará ou comunicará individualmente, às expensas da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, para que os titulares dos CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à oferta de resgate antecipado dos CRI na forma prevista no Termo de Securitização. Após consulta e decisão dos titulares dos CRI, a Emissora terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI e do valor a ser resgatado antecipadamente;
- (iii) a Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais à sua aceitação por um percentual mínimo de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido pela Devedora, não será realizado o resgate antecipado de quaisquer Notas Comerciais Escriturais; e
- (iv) o valor a ser pago à Devedora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série das Notas Comerciais Escriturais desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais (inclusive), ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais (exclusive), calculada nos termos do Termo de Emissão; (iii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais (exclusive), calculada nos termos do Termo de Emissão; e (iv) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.

As Notas Comerciais Escriturais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais não poderá ser parcial, devendo obrigatoriamente ser direcionada à totalidade das Notas Comerciais Escriturais em circulação da respectiva série das Notas Comerciais Escriturais, contudo a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais Escriturais cujos titulares aderiram a oferta de resgate.

A Securitizadora deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente ao número de Notas Comerciais Escriturais objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme manifestação dos titulares de CRI sobre a adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

Resgate Antecipado Obrigatório. A Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais Escriturais (a menos que de forma distinta indicado no Termo de Emissão), nas hipóteses de (i) não acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI conforme previsto na Cláusula 7.20.3 do Termo de Emissão, caso em que deverá ser realizado o resgate das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; (ii) não acordo sobre a nova Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série conforme previsto na Cláusula 7.16.3 do Termo de Emissão, caso em que deverá ser realizado o resgate das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série; (iii) Evento de Retenção de Tributos, nos termos da Cláusula 7.37 do Termo de Emissão; (iv) ocorrência do descrito na Cláusula 7.37.2 do Termo de Emissão; e/ou (v) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI (“Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais” e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo, “Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais”).

A Devedora deverá encaminhar comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate, informando (i) a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais será realizado; (ii) a(s) série(s) das Notas Comerciais Escriturais objeto do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais, caso aplicável; (iii) o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais; e (iv) demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais.

Por ocasião de Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido (i) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira

Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais (exclusive), conforme aplicável; e **(iii)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão (“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais”).

Não será admitido o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais parcial das Notas Comerciais Escriturais, mas tão somente o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais da totalidade das Notas Comerciais Escriturais da totalidade das séries das Notas Comerciais Escriturais, exceto no caso previsto nos itens (i) e (ii) acima, nos quais será admitido o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais de determinada série.

As Notas Comerciais Escriturais objeto do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

Ocorrendo o Resgate Antecipado Obrigatório, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o respectivo resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE RESGATE ANTECIPADO ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI INDICADAS NAS CLÁUSULA 16.1 E SEGUINTE DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO “RISCO DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI” INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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

Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá realizar, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, ou seja, a partir de 15 de junho de 2027 (inclusive), a amortização extraordinária facultativa de parcela das Notas Comerciais Escriturais de cada uma das Séries ou da totalidade das Séries, conforme o caso, limitada ao valor de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, à época (“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais”).

A Devedora deverá comunicar o Agente Fiduciário e a Securitizadora com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, indicando o percentual a ser amortizado (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais”). A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão, inclusive: (i) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais e pagamento à Securitizadora, a qual deverá ser obrigatoriamente uma Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e/ou Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais (“Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais”); (ii) o valor a ser pago em razão da realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais.

Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (i) e (ii) abaixo (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”):

- (i) parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, conforme aplicável; ou

- (ii) a soma, na proporção da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, das parcelas remanescentes (a) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, desde a Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais até a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, trazida a valor presente até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Amortização Extraordinária Facultativa, no caso das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, e/ou (B) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, no caso das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme aplicável:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso;

PVN = percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso;

C = para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, corresponde a 1,0000 (um inteiro). Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais e calculado conforme definido na Cláusula 7.27 do Termo de Emissão;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, referenciado à primeira data de integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro;

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

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

Onde:

Taxa Desconto = para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais. Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, corresponde à taxa interna de retorno Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais;

nk = número de Dias Úteis entre a Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, o valor devido pela Devedora será equivalente (i) à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da data do pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, (inclusive) até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais (exclusive) e demais encargos devidos e não pagos até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, e (iii) de prêmio calculado conforme fórmula abaixo:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + i)]^{\left(\frac{DU}{252}\right)} * PU$$

Onde:

PUprêmio = prêmio unitário de Amortização Extraordinária Facultativa;

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da Data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série até a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e

PU = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais.

Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa de todas as séries ou de determinada(s) série(s), conforme o caso, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a respectiva amortização extraordinária dos CRI de todas as Séries ou da(s) respectiva(s) Série(s) correspondente(s), nos termos do Termo de Securitização.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA INDICADAS NA CLÁUSULA 16.7 E SEGUINTE DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO “RISCO DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI” INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

As hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais estão descritas na Seção “2.6. (I) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições” deste Prospecto.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora obrigou-se a notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento que tenha ciência. O descumprimento do dever de comunicar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, será convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere acima, sendo que, caso os Titulares de CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou (ii) 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação, votem por orientar a Emissora a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora deverá deliberar pelo **não** vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e, conseqüentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI de Titulares de Notas Comerciais aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima: (1) não seja instalada em segunda convocação; ou (2) a referida

Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e, consequentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI de Titulares de Notas Comerciais consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão.

A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 7.38.1 e 7.38.2 do Termo de Emissão, solicitar à Emissora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos abaixo, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (“Pedido de Waiver” e “Assembleia de Pedido de Waiver”, respectivamente).

As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação. O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos no Termo de Securitização.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora deverá comunicar o referido vencimento antecipado à Devedora, na data em que tomar ciência do vencimento antecipado, devendo a Devedora efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento (exclusive), conforme aplicável; e **(iii)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber o comunicado por escrito da Emissora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados acima serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo a Emissora adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais Escriturais.

A Emissora utilizará obrigatoriamente os recursos referentes ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora pela Devedora para pagamento do saldo devedor dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu recebimento.

No caso da declaração do vencimento antecipado, a B3 deverá ser comunicada imediatamente.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS ACIMA DESCRITOS SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR A CLÁUSULA 10 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR O FATOR DE RISCO “RISCO RELACIONADO À DEPENDÊNCIA DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI PARA OCORRÊNCIA DE EVENTO DE INADIMPLENTO” INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTES PROSPECTOS.

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

Agente Fiduciário

A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada, na qualidade de Agente Fiduciário, será responsável por representar os Titulares de CRI. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário:

- (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 com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia de Titulares de CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar a consistência das informações prestadas pela Emissora e contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) verificar a regularidade da constituição da Fiança (garantia fidejussória), por meio da comprovação do registro no cartório de títulos e documentos competente do Termo de Emissão;
- (vii) intimar, conforme o caso, o emissor, o cedente, o garantidor, o coobrigado, a Devedora e/ou as Fiadoras a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, se aplicável;
- (viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (x) 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 e/ou da Devedora;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização;
- (xiii) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xv) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas no 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;
- (xvi) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Emissora, 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, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xvii) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;
- (xviii) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xix) 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;
- (xx) 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 pelo Agente Fiduciário;
- (xxi) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da emissão de Notas Comerciais Escriturais, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, exclusivamente nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (xxii) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado;
- (xxiii) uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 23 da Lei 14.430; e
- (xxii) verificar o Índice Financeiro, conforme previsto no Termo de Securitização.

Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI

O Agente Fiduciário receberá da Emissora, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, ou com os recursos do Patrimônio Separado, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, **(i)** pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização; e **(ii)** parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculada *pro rata die*, se necessário.

As remunerações definidas acima continuarão sendo devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

As parcelas citadas acima serão reajustadas pela variação positiva 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, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call* e em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, 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 homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da referida Assembleia. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (e) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do pelo Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das garantias; (2) dos prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) das condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

Os valores indicados acima serão acrescidos do ISS (conforme definido abaixo), da CSLL, do IRRF, da contribuição ao PIS, da COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário dos CRI

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 de Titulares de CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

A Assembleia Especial de Titulares de CRI 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 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

A substituição 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.

O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI 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 Titulares de CRI em Circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas acima.

Instituição Custodiante

A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada, na qualidade de Instituição Custodiante, será responsável pela custódia dos documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam: 1 (uma) via original emitida eletronicamente **(a)** do Termo de Emissão, **(b)** da Escritura de Emissão de CCI; **(c)** do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, **(d)** do Termo de Securitização, e **(e)** de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (a) e (d) (em conjunto, “Documentos Comprobatórios do Lastro”).

Os Documentos Comprobatórios do Lastro são aqueles em que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais Escriturais.

Remuneração da Instituição Custodiante. **(i)** pelo registro das CCI no Sistema de Negociação será devida à Instituição Custodiante parcela única no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a ser arcada pela Devedora, por meio do Fundo de Despesas referente ao registro das CCI na B3, valor este a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da assinatura deste instrumento o que primeiro ocorrer; e **(ii)** parcela única de implantação no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e **(iii)** pelos serviços relacionados à custódia, será devido o valor anual de R\$5.000,00 (cinco mil reais) com o primeiro pagamento a ser realizado no mesmo dia do ano subsequente ao pagamento da parcela (ii) acima e as demais parcelas na mesma data nos anos subsequentes.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

Os valores mencionados acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Exceto por previsão em contrário na Escritura de Emissão de CCI, as parcelas citadas no subitem “(i)” da acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o IGP-M e adotada a mesma regra acima em caso de sua substituição ou extinção.

A remuneração da Instituição Custodiante 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 Emissora das CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora das CCI 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 ao Titulares de CRI.

Escriturador

A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada, na qualidade de Escriturador, foi contratada para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão emitidos sob a forma nominativa 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, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

Agente de Liquidação

A **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada, na qualidade de Agente de Liquidação, 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.

Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado na forma prevista no Termo de Emissão, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos

aos Titulares de CRI, devidos por força do Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de eventuais inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicável e de acordo com o quanto aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial convocada especialmente para esse fim. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29 da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, e realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da Amortização aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Fundo de Despesa, observados os termos do Termo de Securitização.

Agência de Classificação de Risco dos CRI

A **Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda.**, acima qualificada, na qualidade de Agente de Classificação de Risco, foi contratada pela Emissora para realizar a classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização, devendo a referida classificação ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60, e observadas as demais disposições do Termo de Securitização.

Remuneração da Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de US\$ 7.000,00 (sete mil dólares dos Estados Unidos da América), correspondentes a, aproximadamente, R\$ 40.420,10 (quarenta mil e quatrocentos e vinte reais e dez centavos) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,8167/US\$1,00); e (ii) parcelas anuais de US\$ 7.000,00 (sete mil dólares dos Estados Unidos da América) correspondentes a, aproximadamente, R\$ 40.420,10 (quarenta mil e quatrocentos e vinte reais e dez centavos) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,8167/US\$1,00, para fins de monitoramento do *rating*.

Hipóteses de Substituição da Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Titulares de CRI: **(i)** Moody's América Latina Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; e **(ii)** Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33.

Auditor Independente do Patrimônio Separado

A **Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**, inscrito no CNPJ sob o n.º 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substituí-lo na qualidade de auditor independente ("**Auditor Independente do Patrimônio Separado**") foi contratada pela Emissora para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Hipóteses de Substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado

A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar o Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas na Seção "2.6, item j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos".

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, ou terceiros por ela contratados, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis e de acordo com o quanto aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para esse fim.

No caso de inadimplemento da Emissora de quaisquer obrigações e condições 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 direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais Escriturais inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

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:

Nos termos do artigo 39, parágrafo 2º, da Resolução CVM 60, em caso de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediatamente a administração do Patrimônio Separado e convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

Em caso de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou das Fiadoras, será verificado um Evento de Inadimplemento Automático e, observado o disposto no Termo de Emissão, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial. Nesse caso, a Emissora deverá considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais (ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso), acrescido (i) da respectiva Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); (ii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento (exclusive), conforme aplicável; e (iii) de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.38.1 e 7.38.2 do Termo de Emissão, observados os respectivos prazos de cura.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios; e:

Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais Escriturais, conforme os termos e a periodicidade da destinação dos recursos prevista no Termo de Emissão e também na Seção “3. Destinação dos Recursos” deste Prospecto.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios:

A Instituição Custodiante fará a custódia dos Documentos Comprobatórios do Lastro.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da liquidação das Notas Comerciais Escriturais objeto do Termo de Emissão.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que as Notas Comerciais Escriturais serão subscritas e integralizadas por seu Valor Nominal Unitário, observadas as deduções autorizadas nos documentos da Oferta.

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

Não aplicável à estrutura da Oferta, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representativos de Notas Comerciais Escriturais subscritas diretamente pela Emissora, por meio das CCI, não havendo, portanto, cessão dos Créditos Imobiliários.

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 Banco Central do Brasil

Não aplicável à estrutura da Oferta.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora (devedor único), na qualidade de emissora das Notas Comerciais Escriturais que servem de lastro para os CRI.

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, e, em razão da Fiança, nas Fiadoras, tendo sido as disposições contratuais relativas aos direitos creditórios dispostas no item “10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios” deste Prospecto.

Para mais informações sobre a Devedora, incluindo, mas não se limitando, suas atividades, condições financeira e patrimonial, fatores de risco, grupo econômico, administração, transação com partes relacionadas, dentre outros, favor verificar a seção “Informações Adicionais Referentes à Devedora” deste Prospecto.

12.2.1. Informações da Devedora

Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, segue abaixo as principais informações sobre a Devedora:

Nome da Devedora	Bivi Holding S.A.
Tipo societário	A Devedora é constituída sob a forma de sociedade anônima, em fase operacional, sem registro de companhia aberta perante a CVM.
Características Gerais do Negócio	Na data deste Prospecto, a receita da Devedora advém, principalmente, das atividades de desenvolvimento e construção de empreendimentos, diretamente pela Devedora, por controladas, ou mediante sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros. Tais atividades são segregadas nos seguintes segmentos: (i) incorporação imobiliária residencial Minha Casa Minha Vida (MCMV), divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros no âmbito do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida; e (ii) incorporação imobiliária residencial de alto e médio padrão (AMP), divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios de alto e médio padrão. Para mais informações sobre as características gerais do negócio da Devedora, veja a seção “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” deste Prospecto.

12.2.2. Informações das Fiadoras

Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, segue abaixo as principais informações sobre as Fiadoras:

Nome da Fiadora	BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Tipo societário	A Bild é constituída sob a forma de sociedade anônima, em fase operacional, sem registro de companhia aberta perante a CVM.
Características Gerais do Negócio	Na data deste Prospecto, a receita da Bild advém, principalmente, das atividades de loteamento e a construção de empreendimentos, diretamente pela Bild, por Controladas, ou mediante sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros, no contexto de incorporações imobiliárias residenciais de alto e médio padrão (AMP) de imóveis próprios.

	Para mais informações sobre as características gerais do negócio da Bild, veja a seção “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” deste Prospecto.

Nome da Fiadora	VITTA RESIDENCIAL S.A.
Tipo societário	A Vitta é constituída sob a forma de sociedade anônima, em fase operacional, sem registro de companhia aberta perante a CVM.
Características Gerais do Negócio	Na data deste Prospecto, a receita da Vitta advém, principalmente, das atividades de loteamento e a construção de empreendimentos, diretamente pela Vitta, por Controladas, ou mediante sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros, no contexto de incorporações imobiliárias residenciais, de imóveis próprios ou de terceiros no âmbito do SFH e do Programa Minha Casa Minha Vida. Para mais informações sobre as características gerais do negócio da Vitta, veja a seção “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” deste Prospecto.

12.2.3. Informações dos Direitos Creditórios Cedidos

Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, segue abaixo as principais informações sobre os Créditos Imobiliários:

Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários são oriundos, em sua totalidade, de Notas Comerciais Escriturais, emitidas pela Devedora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a seção “10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS” deste Prospecto.
Disposições Contratuais Relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As Notas Comerciais Escriturais são títulos executivos, emitidas pela Devedora, sujeitas a amortização ordinária e extraordinária, resgate antecipado facultativo, oferta de resgate antecipado facultativo e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na seção “10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS” deste Prospecto.

Para mais informações sobre os negócios, o histórico, aspectos de governança corporativa, capital social e transações com partes relacionadas relativas à Devedora e às Fiadoras, veja a seção “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” deste Prospecto.

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, auditadas por auditores independentes registrados na CVM, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, 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, encontram-se anexas no Anexo X deste Prospecto Preliminar e devem ser lidas em conjunto com as disposições desta seção.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras, veja a seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo” deste Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado

Capitalização da Devedora¹

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), e total do patrimônio líquido e indicam **(i)** na coluna “Histórico em 30 de junho de 2024”, a posição histórica em 30 de junho de 2024; e **(ii)** na coluna “Ajustado” a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, ou seja, recursos brutos de R\$ 300.000 mil, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional, deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta de R\$ 10.524 mil, conforme previstas no item ou na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*” deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 289.476 mil.

As informações abaixo, referentes à coluna “Histórico em 30 de junho de 2024”, foram extraídas das informações financeiras intermediárias da Devedora, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, anexas a este Prospecto a partir da página 1029 e foram preparadas 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.

(em R\$ milhares)	Histórico em 30 de junho de 2024	Ajustado ⁽¹⁾
Empréstimos e financiamentos (circulante)	391.683	391.683
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.002.758	1.292.234
Total do patrimônio líquido	474.885	474.885
Capitalização Total ⁽²⁾	1.869.326	2.158.802

⁽¹⁾ A posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, ou seja, recursos brutos de R\$300.000 mil, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional, deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta de R\$10.524 mil, conforme previstas no item ou na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*” deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$289.476 mil.

⁽²⁾ Capitalização Total é a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e total do patrimônio líquido da Devedora. Esta definição pode variar de acordo com outras companhias.

Não houve alteração relevante na capitalização da Devedora desde 30 de junho de 2024.

Para mais informações acerca das informações financeiras da Devedora, ver as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e as informações financeiras intermediárias consolidadas da devedora, relativo ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, as quais estão anexas a este Prospecto Preliminar, nos termos da seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo”, deste Prospecto Preliminar.

Índices Financeiros da Devedora

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos calculados com base nas informações financeiras intermediárias consolidadas da Devedora relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho 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\$300.000 mil, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional, deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta de R\$10.524 mil, conforme previstas no item ou na seção “*Demonstrativo dos Custos da Oferta*” deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$289.476 mil:

Índices Financeiros (Em R\$ milhares, exceto índices)	Índices Históricos	Índices Ajustados ⁽³⁾
Índices de liquidez		
Total do ativo circulante	2.283.045	2.572.521
Total do passivo circulante	903.953	903.953
Índice de liquidez corrente ⁽¹⁾	2,53	2,85
Total do ativo circulante	2.283.045	2.572.521
Total do ativo realizável a longo prazo	492.288	492.288
Total do passivo circulante	903.953	903.953
Total do passivo não circulante	1.463.180	1.752.656
Índice de liquidez geral ⁽²⁾	1,17	1,15

(1) O índice de liquidez corrente é calculado pelo total ativo circulante dividido pelo total passivo circulante em 30 de junho de 2024.

(2) O índice de liquidez geral é calculado pela soma de total ativo circulante e o total do ativo realizável a longo prazo (ativo não circulante deduzindo dos saldos de investimentos, imobilizado e intangível) dividido pela soma do total do passivo circulante e o total do passivo não circulante em 30 de junho de 2024.

(3) Os “Índices Ajustados” consideram os recursos líquidos de R\$ 289.476 mil que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

Índices Financeiros (Em R\$ milhares, exceto índices)	Índices Histórico	Índice Ajustados ⁽⁴⁾
Índices de endividamento		
Total do passivo circulante	903.953	903.953
Total do passivo não circulante	1.463.180	1.752.656
Total do patrimônio líquido	474.885	474.885
Índice de endividamento ⁽¹⁾	4,98	5,59
Empréstimos e financiamentos (circulante)	391.683	391.683
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.002.758	1.292.234
Caixa e equivalentes de caixa	71.700	361.176
Títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante)	191.822	191.822
Total do patrimônio líquido	474.885	474.885
Índice de endividamento para fins de covenants⁽²⁾	2,38	2,38
Lucro operacional	84.847	84.847
Despesas financeiras	(54.432)	(54.432)
Receitas financeiras	23.145	23.145
Índice de cobertura de juros ⁽³⁾	-2,71	-2,71

(1) O índice de endividamento é calculado pela soma do passivo circulante com o passivo não circulante, dividido pelo total do patrimônio líquido em 30 de junho de 2024.

(2) O índice de endividamento para fins de covenants é calculado pela soma dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante, subtraído do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários circulante e não circulante, dividido pelo total do patrimônio líquido em 30 de junho de 2024.

(3) O índice de cobertura de juros é calculado pelo lucro operacional dividido pela soma das despesas financeiras e receitas financeiras no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024.

(4) Os “Índices Ajustados” consideram os recursos líquidos de R\$ 289.476 mil que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

Índices Financeiros (Em R\$ milhares, exceto %s)	Índices Histórico	Índices Ajustados ⁽⁵⁾
Índices de lucratividade		
Lucro bruto	240.397	240.397
Receita operacional líquida	869.972	869.972
Margem bruta ⁽¹⁾	27,6%	27,6%
Lucro líquido do período	41.078	41.078
Receita operacional líquida	869.972	869.972
Margem líquida ⁽²⁾	4,7%	4,7%
Lucro líquido do período	41.078	41.078
Total do ativo	2.842.018	3.131.494
Retorno sobre ativo total ⁽³⁾	1,4%	1,3%
Lucro líquido do período	41.078	41.078
Total do patrimônio líquido	474.885	474.885
Retorno sobre o patrimônio líquido ⁽⁴⁾	8,7%	8,7%

- (1) A margem bruta é calculada pelo lucro bruto dividido pela receita operacional líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024.
- (2) A margem líquida é calculada pelo lucro líquido do período dividido pela receita operacional líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024.
- (3) O índice de retorno sobre ativo total é calculado pelo lucro líquido do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 dividido pelo total do ativo em 30 de junho de 2024.
- (4) O índice de retorno sobre o patrimônio líquido é calculado pelo lucro líquido do período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 dividido pelo total do patrimônio líquido em 30 de junho de 2024.
- (5) Os “Índices Ajustados” consideram os recursos líquidos de R\$ 289.476 mil que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

Índices Financeiros (Em R\$ milhares, exceto índices)	Índices Histórico	Índices Ajustados ⁽⁴⁾
Índices de atividade		
Receita operacional líquida	869.972	869.972
Estoque de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) em 30 de junho de 2024	1.100.840	1.100.840
Estoque de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) em 31 de dezembro de 2023	1.102.020	1.102.020
Giro dos estoques de imóveis a comercializar ⁽¹⁾	0,79	0,79
Receita operacional líquida	869.972	869.972
Contas a receber de clientes (circulante e não circulante) em 30 de junho de 2024	1.074.683	1.074.683
Contas a receber de clientes (circulante e não circulante) em 31 de dezembro de 2023	1.021.314	1.021.314
Giro de contas a receber de clientes ⁽²⁾	0,83	0,83
Receita operacional líquida	869.972	869.972
Total do ativo em 30 de junho de 2024	2.842.018	3.131.494
Total do ativo em 31 de dezembro de 2023	2.754.040	2.754.040
Giro do ativo total ⁽³⁾	0,31	0,30

- (1) O índice de giro dos estoques de imóveis a comercializar é calculado pela receita operacional líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 dividido pelo estoque de imóveis a comercializar médio, o qual é obtido pela somatória dos saldos de estoque de imóveis a comercializar (circulante e não circulante) em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, dividido por dois.
- (2) O índice de giro de contas a receber de clientes é calculado pela receita operacional líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 dividida pelo saldo de contas a receber de clientes médio, o qual é obtido pela somatória dos saldos de contas a receber de clientes (circulante e não circulante) em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, dividido por dois.
- (3) O índice de giro do ativo total é calculado pela receita operacional líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 dividida pelo total do ativo médio, o qual é obtido pela somatória do total do ativo em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, dividido por dois.
- (4) Os “Índices Ajustados” consideram os recursos líquidos de R 289.476 mil que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta, sem considerar o eventual exercício da Opção de Lote Adicional.

Medições Não Contábeis da Devedora

Dívida Bruta, Dívida Líquida, Dívida Líquida Ajustada, Dívida Líquida pelo Patrimônio Líquido e Dívida Líquida Ajustada pelo Patrimônio Líquido

A Dívida Bruta corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (“**Dívida Bruta**”).

A Dívida Líquida corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida Ajustada corresponde soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante) e empréstimos e financiamentos referentes ao plano empresarial (SFH).

A Dívida Líquida, a Dívida Líquida Ajustada, o Índice Dívida Líquida pelo Patrimônio líquido e o Índice Dívida Líquida Ajustada 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, equivalentes às entidades registradas na CVM, não possuem um significado padrão e outras sociedades, inclusive companhias fechadas, podem adotar um significado diferente e, portanto, nossa Dívida Líquida e Dívida Líquida Ajustada podem não ser comparáveis a medições com títulos semelhantes apresentadas por outras entidades. A Dívida Líquida e a Dívida Líquida Ajustada apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de liquidez ou endividamento, e não devem ser consideradas isoladamente como indicadores de liquidez ou endividamento. A Devedora utiliza a Dívida Líquida e a Dívida Líquida Ajustada para avaliar a posição financeira da Devedora, seu grau de alavancagem financeira, assim como auxiliar decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Líquida, Dívida Líquida Ajustada, Índice Dívida Líquida pelo Patrimônio líquido e Índice Dívida Líquida Ajustada pelo Patrimônio líquido da Devedora nas datas indicadas abaixo:

(Em milhares de R\$, exceto %s)	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022	2021
(+) Empréstimos e financiamentos (circulante)	391.683	221.282	75.055	169.789
(+) Empréstimos e financiamentos (não circulante)	1.002.758	1.149.543	931.190	391.145
(=) Dívida Bruta	1.394.441	1.370.825	1.006.245	560.934
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(71.700)	(46.428)	(144.915)	(65.260)
(-) Títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante)	(191.822)	(247.601)	(208.981)	(111.709)
(=) Dívida Líquida	1.130.919	1.076.796	652.349	383.965
(-) Empréstimos e financiamentos - Plano empresarial (SFH) ⁽¹⁾	(1.245.320)	(1.203.592)	(835.559)	(411.437)
(=) Dívida Líquida Ajustada	(114.401)	(126.796)	(183.210)	(27.472)
(/) Patrimônio líquido	474.885	436.186	458.338	440.827
(=) Dívida Líquida pelo Patrimônio líquido	238,1%	246,9%	142,3%	87,1%
(=) Dívida Líquida Ajustada pelo Patrimônio líquido	-24,1%	-29,1%	-40,0%	-6,2%

⁽¹⁾ A Companhia entende que o saldo de empréstimos e financiamentos com plano empresarial (SFH) deve ser ajustado no saldo da dívida líquida para desconsiderar esses financiamentos, pois eles são destinados exclusivamente ao financiamento das obras dos empreendimentos e representam parte integrante da operação normal do negócio. Além disso, esses financiamentos possuem características de auto liquidação, sendo pagos com o fluxo de caixa dos próprios projetos, e estão associados a riscos específicos dos empreendimentos, diferentemente da dívida corporativa, que possui datas fixas de vencimento e maior impacto na capacidade financeira da Companhia. Assim, o ajuste garante que os índices financeiros reflitam de forma mais precisa o endividamento real e a saúde financeira corporativa, alinhando-se às melhores práticas de mercado.

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/período ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) e pelas despesas e custos de depreciação e amortização.

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 pelo resultado com equivalência patrimonial, pelos ganhos/perdas em participações societárias e os encargos financeiros no custo. 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 IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, não representam o fluxo de caixa para os períodos 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/período para o EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado nos exercícios/períodos indicados abaixo:

(em milhares de R\$, exceto %)	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2023	2022	2021
Lucro Líquido do exercício/período	41.078	4.340	76.731	20.334	51.183
(+) Resultado Financeiro	31.287	21.108	36.514	34.337	43.861
(+) Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)	12.482	17.635	39.452	34.043	19.749
(+) Depreciação e Amortização	8.146	5.692	10.238	9.857	7.769
EBITDA	92.993	48.775	162.935	98.571	122.562
(-) Resultado de equivalência patrimonial	(3.563)	(275)	(543)	18	(428)
(-) Ganhos/perdas em participações societárias ⁽¹⁾	5.092	6.453	306	592	(21)
(-) Encargos financeiros no custo ⁽²⁾	59.059	35.973	74.017	50.410	25.489
EBITDA Ajustado	153.581	90.926	236.715	149.591	147.602
Receita operacional líquida	869.972	793.418	1.759.296	1.464.194	1.260.715
Margem EBITDA	10,7%	6,1%	9,3%	6,7%	9,7%
Margem EBITDA Ajustado	17,7%	11,5%	13,5%	10,2%	11,7%

⁽¹⁾ Refere-se a exclusão de resultados não recorrentes referentes a ganhos/perdas em participações societárias, excluídos por terem efeito não-caixa.

⁽²⁾ Refere-se a exclusão dos encargos financeiros capitalizados no custo, em relação aos juros sobre os empréstimos e financiamentos contabilizados nos empreendimentos (Plano Empresário).

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora e as informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas da Devedora, em conjunto com as respectivas notas explicativas, as quais estão anexas a este Prospecto Preliminar, nos termos da seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo” deste Prospecto.

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

A Devedora foi constituída em 2007, em Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo, cujos atuais acionistas controladores são os Srs. Fábio Guimarães Franco da Silva, Rodrigo Saccarelli Nascimento e Rodrigo Villas Boas, que continuam sendo seus atuais controladores, com o objetivo de criar um legado importante no setor imobiliário. Ao longo de 17 anos, a empresa expandiu suas operações para diversas regiões nos estados de São Paulo, Minas Gerais, Paraná, tendo se tornado uma empresa consolidada no setor de incorporação e construção da região Sudeste.

O início das atividades da Devedora teve foco em produtos de médio e alto padrão. A partir de 2012, a Devedora passou a atuar também no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e, desde então seu portfólio tem sido diversificado, com atuação como incorporadora e construtora de empreendimentos imobiliários tanto no segmento de habitação popular quanto no de médio e alto padrão.

Ao longo de sua trajetória, a Devedora lançou mais de 220 empreendimentos, dos quais mais de 130 foram entregues, tendo atualmente no mercado aproximadamente 50 mil unidades residenciais originadas de suas atividades.

A estrutura acionária da Devedora consiste em um modelo de sociedade com aproximadamente 40 a 50 acionistas minoritários. Este modelo tem como objetivo principal garantir alinhamento completo de interesses entre sócios, com visão de longo prazo entre todas as partes, sendo que cada operação local tem alto grau de autonomia alinhada à governança da holding (ou seja, a Devedora) que ainda fornece suporte por meio de um Centro de Serviços Compartilhados (CSC). Esse alinhamento de interesses é essencial: todas as despesas e custos são diretamente alocados às regionais, e há uma completa sinergia entre as partes envolvidas. Os sócios de cada regional passam por diversas áreas da matriz, como comercial, novos negócios e engenharia, absorvendo a cultura e o DNA da empresa para fortalecer a integração.

Esse modelo foi implantado pela primeira vez em Bauru, em 2013, e desde então se mostrou rentável e sustentável, contribuindo para a consolidação da estrutura atual.

O modelo é sustentado por três pilares principais:

- Expertise Local: Cada regional é composta por sócios que conhecem profundamente as características e preferências locais. Isso permite uma resposta rápida às condições regionais e facilita o desenvolvimento de estratégias adaptadas às tendências locais, otimizando o sucesso nas respectivas áreas de atuação.
- Autonomia e Responsabilidade: Os sócios regionais possuem até 20% de participação societária, além de terem suas remunerações vinculadas ao desempenho e participação nos lucros, o que incentiva o engajamento e a responsabilidade fiduciária. Esse alinhamento financeiro e legal promove uma gestão local comprometida com o sucesso de cada operação.
- Suporte da Matriz: Apesar da autonomia, as regionais contam com suporte estratégico das áreas centrais da empresa, como RH, engenharia, jurídico, TI, financeiro, suprimentos, crédito e repasse. Esse apoio é fundamental para que cada unidade tenha acesso à expertise da holding e mantenha a agilidade necessária para prosperar.

Esse modelo de sociedade proporciona benefícios mútuos: o entendimento profundo dos mercados locais, combinado com a estrutura robusta e suporte da matriz, permite que as regionais alcancem resultados expressivos e sustentáveis.

A Devedora conta atualmente, diretamente ou por meio de suas controladas, com 14 Regionais, sendo cada uma liderada por um acionista, por meio de estrutura descentralizada de decisões, especialmente no que tange a produtos e vendas. Cada Regional oferece produtos de ambos os segmentos explorados pela Devedora, ou seja, tanto empreendimentos de médio e alto padrão, quanto empreendimentos voltados para a classe média baixa e enquadrados no programa habitacional do governo federal MCMV. Dessa forma, a Devedora visa aumentar a sua capilaridade no mercado das regiões Sudeste, Sul e Centro Oeste, no contexto de sua estratégia contínua de expansão geográfica e fortalecimento da presença no mercado imobiliário.

A Devedora se preocupa com a sustentabilidade nas suas operações. Seus empreendimentos são planejados para incorporar práticas que respeitam o meio ambiente e criam valor a longo prazo para as comunidades em que atua.

A Devedora apresenta abaixo uma breve descrição de suas realizações ao longo dos anos:

- Em 2011: Associada Sinduscon
- Em 2013: ISO 9001
- Em 2016: PBQP-H - Nível A
- Em 2018: Associada ABRAINC
- Em 2018: Destaque Setorial em Construção Civil” pelo IBRC
- Em 2019: Premiação nas Categorias Cultura e Destaque Geral no CX Summit
- Em 2020: Certificado RA1000 do Reclame Aqui
- Em 2021: Certificado NDT – Nível de Desempenho da CAIXA

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

Objeto Social da Devedora

De acordo com o art. 3º do seu estatuto social, a Devedora tem por objeto a exploração do ramo de compra e venda de imóveis próprios, incorporação imobiliária, desmembramento e loteamento de terrenos, administração e consultoria de imóveis, prestação de serviços de engenharia e construção civil, aluguel de máquinas e equipamentos para construção, serviços combinados de escritório e apoio administrativo, preparação de documentos, serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente, e a participação como acionista ou sócia em outras sociedades empresárias e não empresárias, no Brasil ou no exterior.

Atividades da Devedora e de suas controladas

A Devedora e suas controladas têm por objeto a exploração do ramo de compra e venda de imóveis próprios, incorporação imobiliária, desmembramento e loteamento de terrenos e administração e consultoria de imóveis, prestação de serviços de engenharia e construção civil, aluguel de máquinas e equipamentos para construção civil, serviços combinados de escritório e apoio administrativo, e a participação como acionista ou sócia em outras sociedades empresárias e não empresárias.

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Devedora com terceiros são estruturados por meio de participação em sociedades de propósito específico (“SPEs”) controladas indiretamente pela Devedora. Tais SPEs compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Devedora sendo, cada uma, vinculadas a um empreendimento imobiliário específico.

A atuação da Devedora e de suas controladas é dividida entre 2 (dois) segmentos, a saber, (i) o segmento de empreendimentos de médio e alto padrão, e (ii) o segmento de empreendimentos enquadrados no programa habitacional do governo federal MCMV, com foco em habitação popular para a classe média baixa.

A Devedora realiza incorporações tradicionais com ênfase especial em empreendimentos verticais desde a concepção até a execução, buscando garantir a qualidade das entregas e a conformidade com as normas técnicas.

Atualmente, a empresa opera em várias regiões, incluindo Paraná, Minas Gerais Mato Grosso, a capital de São Paulo e diversas cidades do interior paulista, como Campinas, Sorocaba e São José do Rio Preto.

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

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Devedora nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

Item 1.14 - Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

Item 6.1 - Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando, em relação a cada um deles, (a) nome (b) nacionalidade (c) CPF/CNPJ (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie (f) percentual detido em relação ao total do capital social (g) se participa de acordo de acionistas (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador (i) se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País (j) data da última alteração

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	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias (Unidade)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidade)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidade)	Total ações %
G8 PARTNERS LTDA.					
39.618.243/0001-23	Brasil	Não	Sim	30/12/2022	
Não	-		-	-	
4.800.000	80,000%	0	0,000%	4.800.000	80,000%

AÇÕES EM TESOUREARIA - Data da última alteração: 10/12/2021					
0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
OUTROS					
1.200.000	20,000%	0	0,000%	1.200.000	20,000%
TOTAL					
6.000.000	100,000%	0	100,000%	6.000.000	100,000%

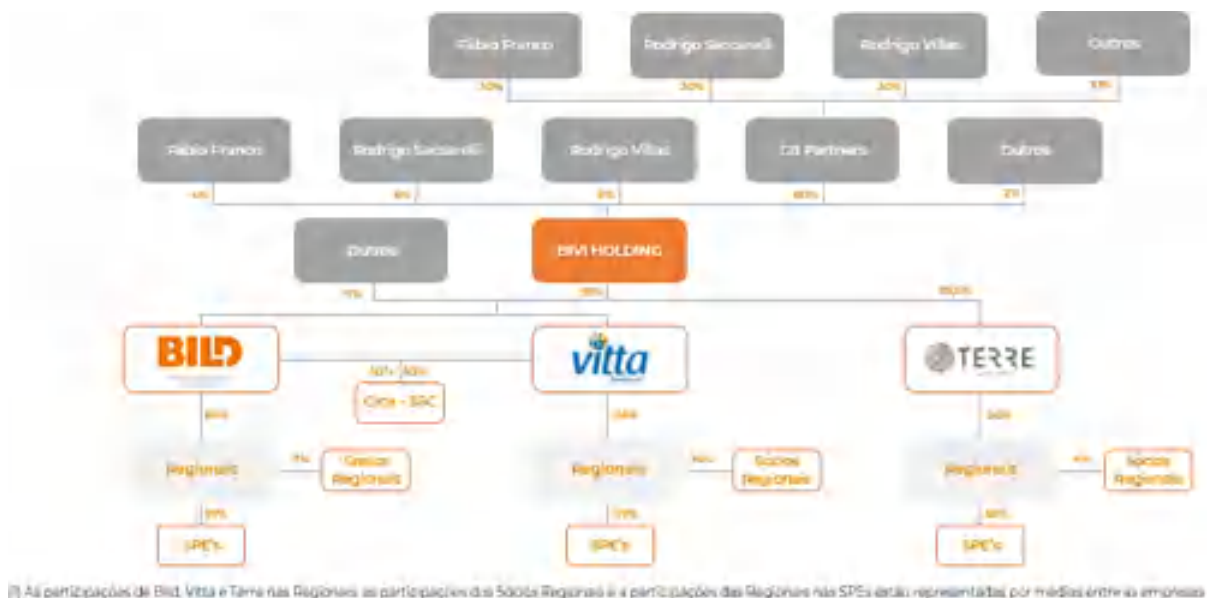
CONTROLADORA / INVESTIDORA					
Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista residente no exterior	Nome do representante legal ou mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias (Unidade)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidade)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidade)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
G8 PARTNERS LTDA.				39.618.243/0001-23	
FÁBIO GUIMARÃES FRANCO DA SILVA					
378.882.772-68	Brasil	Sim	Sim	30/12/2022	
Não	-		-	-	
90.000	30,000%	0	0,000%	90.000	30,000%
RODRIGO SACCARELLI NASCIMENTO					
283.213.818-71	Brasil	Sim	Sim	30/12/2022	
Não	-		-	-	
90.000	30,000%	0	0,000%	90.000	30,000%
RODRIGO VILLAS BOAS					
288.133.008-83	Brasil	Sim	Sim	30/12/2022	
Não	-		-	-	
90.000	30,000%	0	0,000%	90.000	30,000%

AÇÕES EM TESOUREARIA - Data da última alteração: 10/12/2021					
0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
OUTROS					
30.000	10,000%	0	0,000%	30.000	10,000%
TOTAL					
300.000	100,000%	0	100,000%	300.000	100,000%

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	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias (Unidade)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidade)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidade)	Total ações %

Estrutura Societária da Devedora

Na data deste Prospecto, a estrutura societária da Devedora é a indicada abaixo:



Item 7.1 - Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

Nos termos do artigo 10 do Estatuto Social da Devedora, os órgãos diretivos da Sociedade são: (i) Conselho de Administração; e (ii) a Diretoria.

O Conselho Fiscal da Devedora, nos termos do artigo 26 do seu Estatuto Social, tem caráter não permanente, não estando instalado no presente exercício social.

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

Nos termos do Estatuto Social da Devedora, O Conselho de Administração será composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros eleitos pela Assembleia Geral, todos com mandato unificado de 3 anos, considerando-se este prazo como o período compreendido entre 3 Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição. Até 2 (dois) membros do Conselho de Administração poderão ser membros externos e independentes.

A Diretoria, cujos membros serão eleitos pelo Conselho de Administração, podendo ser destituídos a qualquer tempo, será composta por, no mínimo, 3 (três) e no máximo 8 (oito) membros, todos residentes no País. Todos os Diretores são considerados sem designação especial e podem cumular mais de um cargo, nos termos do Estatuto Social da Devedora e do ato de sua eleição. O prazo do mandato da Diretoria é de 3 anos, considerando-se ano o período compreendido entre as Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

A Devedora não possui política de indicação formalizada para preenchimentos dos cargos de administração. São realizados processos seletivos específicos para o recrutamento, considerando currículo, experiência, indicação e enquadramento no perfil das empresas.

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

Não existem mecanismos de avaliação de desempenho dos membros da administração da Devedora.

(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 adota prática de identificação e administração de conflitos de interesses, que consiste em estabelecer os princípios e valores da companhia e consequente aplicação obrigatória entre todas as empresas do Grupo e colaboradores em relação com clientes, prestadores de serviços, parceiros comerciais e entes públicos, estabelecendo deveres, proibições, políticas, política de Anticorrupção e responsabilidade social.

(d) por órgão:

(i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero

30/06/2024						
Identidade autodeclarada de gênero						
	Feminino	Masculino	Não-binário	Outros	Prefere não responder	Não se aplica
Diretoria	0	8	0	0	0	-
Conselho de Administração - Efetivos	0	3	0	0	0	-
Conselho de Administração - Suplentes	0	0	0	0	0	☒
Conselho Fiscal - Efetivos	0	0	0	0	0	☒
Conselho Fiscal - Suplentes	0	0	0	0	0	☒
Total	0	0	0	0	0	☒

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

30/06/2024								
Identidade autodeclarada de cor ou raça								
	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder	Não se aplica
Diretoria	0	8	0	0	0	0	0	-
Conselho de Administração - Efetivos	0	3	0	0	0	0	0	-
Conselho de Administração - Suplentes	0	0	0	0	0	0	0	☒
Conselho Fiscal - Efetivos	0	0	0	0	0	0	0	☒
Conselho Fiscal - Suplentes	0	0	0	0	0	0	0	☒
Total	0	0	0	0	0	0	0	☒

(iii) número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes

Não aplicável, uma vez que não há outros atributos de diversidade que a Devedora entenda relevantes que não os atributos já informados nos demais itens dessa seção.

(e) se houver, objetivos específicos que o emissor 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 oportunidade 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: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em (i) remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore; benefícios diretos e indiretos; remuneração por participação em comitês; outros; (ii) remuneração variável, segregada em: bônus; participação nos resultados; remuneração por participação em reuniões; comissões; outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (f) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (g) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 – Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	8,00	0,00	11,00
Nº de membros remunerados	0,00	8,00	0,00	8,00

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 – Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria	Conselho Fiscal	Total
Esclarecimento	Conselho formado pelos 3 acionistas controladores (que também são membros da Diretoria Estatutária). Estes administradores não recebem remuneração pelo exercício do cargo de Conselheiros, mas apenas pelo exercício do cargo de Diretores Estatutários.		O Conselho Fiscal tem caráter não permanente, não estando instalado no presente exercício social.	
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	747.457,92	0,00	747.457,92
Benefícios direto e indireto	0,00	450.216,99	0,00	450.215,99
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2024-CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2024-CVM/SEP, o número de membros da Diretoria Estatutária foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2024-CVM/SEP, o número de membros do Conselho Fiscal, se aplicável , seria apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	0,00	1.197.674,91	0,00	1.197.674,91

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	8,00	0,00	11,00
Nº de membros remunerados	0,00	8,00	0,00	8,00
Esclarecimento	Conselho formado pelos 3 acionistas controladores (que também são membros da Diretoria Estatutária). Estes administradores não recebem remuneração pelo exercício do cargo de Conselheiros, mas apenas pelo exercício do cargo de Diretores Estatutários.		O Conselho Fiscal tem caráter não permanente, não tendo sido instalado neste exercício social.	
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	720.719,94	0,00	720.719,94
Benefícios direto e indireto	0,00	315.458,40	0,00	315.458,40
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2024-CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2024-CVM/SEP, o número de membros da Diretoria Estatutária foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2024-CVM/SEP, o número de membros do Conselho Fiscal, se aplicável , seria apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	0,00	1.036.177,44	0,00	1.036.177,44

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	8,00	0,00	11,00
Nº de membros remunerados	0,00	8,00	0,00	8,00
Esclarecimento	Conselho formado pelos 3 acionistas controladores (que também são membros da Diretoria Estatutária). Estes administradores não recebem remuneração pelo exercício do cargo de Conselheiros, mas apenas pelo exercício do cargo de Diretores Estatutários.		O Conselho Fiscal tem caráter não permanente, não tendo sido instalado neste exercício social.	
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	666.198,68	0,00	666.198,68
Benefícios direto e indireto	0,00	241.351,92	0,00	241.351,92
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2024-CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2024-CVM/SEP, o número de membros da Diretoria Estatutária foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2024-CVM/SEP, o número de membros do Conselho Fiscal, se aplicável, seria apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	0,00	907.550,60	0,00	907.550,60

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	4,00	0,00	7,00
Nº de membros remunerados	0,00	4,00	0,00	4,00
Esclarecimento	Conselho formado pelos 3 acionistas controladores (que também são membros da Diretoria Estatutária). Estes administradores não recebem remuneração pelo exercício do cargo de Conselheiros, mas apenas pelo exercício do cargo de Diretores Estatutários.		O Conselho Fiscal tem caráter não permanente, não tendo sido instalado neste exercício social.	
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	308.811,36	0,00	308.811,36
Benefícios direto e indireto	0,00	150.360,33	0,00	150.360,33
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2024-CVM/SEP, o número de membros do Conselho de Administração foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2024-CVM/SEP, o número de membros da Diretoria Estatutária foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/ANUAL-2024-CVM/SEP, o número de membros do Conselho Fiscal, se aplicável, seria apurado de acordo com a média anual do número de membros de tal órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	0,00	459.171,69	0,00	459.171,69

Item 11.2. - Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, “a”, “b” e “c”, do Anexo F da Resolução CVM 80, 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: (a) nome das partes relacionadas; (b) relação das partes com o emissor; (c) data da transação; (d) objeto do contrato; (e) se o emissor é credor ou devedor; (f) montante envolvido no negócio; (g) saldo existente; (h) montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir; (i) garantias e seguros relacionados; (j) duração; (k) condições de rescisão ou extinção; (l) natureza e razões para a operação; (m) taxa de juros cobrada, se aplicável; (n) medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses; (o) demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

OS saldos existentes, reportados abaixo, referem-se ao saldo de cada transação em 30 de junho de 2024:

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Cassio Benedeti Otaviano Chiappa de Almeida	03/11/2022	1.185.800,07	28.172,37	28.172,37	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Comprador de quotas de capital social da BV Partners I Ltda, vendidas pela BIVI Holding					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de distribuição de lucro antecipado					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo refere-se a contas a receber na BIVI Holding pela venda cotas de capital social da investida BV Partner I Ltda. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações de pagamento de cotas no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Alexandre Teixeira Rago	03/11/2022	0,00	799.314,96	799.314,96	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Comprador de quotas de capital social da BV Partners I Ltda, vendidas pela BIVI Holding					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de distribuição de lucro antecipado					
Posição contratual do emissor	Credor					

Especificar	O saldo refere-se a contas a receber na BIVI Holding pela venda cotas de capital social da investida BV Partner I Ltda.					
	O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações de pagamento de cotas no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Caio Luis Lotti	03/11/2022	0,00	799.314,96	799.314,96	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Comprador de quotas de capital social da BV Partners I Ltda, vendidas pela BIVI Holding					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de distribuição de lucro antecipado					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo refere-se a contas a receber na BIVI Holding pela venda cotas de capital social da investida BV Partner I Ltda.					
	O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações de pagamento de cotas no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Amaury Tsukassa Murasaki	03/11/2022	0,00	799.314,96	799.314,96	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Comprador de quotas de capital social da BV Partners I Ltda, vendidas pela BIVI Holding					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de distribuição de lucro antecipado					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo refere-se a contas a receber na BIVI Holding pela venda cotas de capital social da investida BV Partner I Ltda.					
	O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações de pagamento de cotas no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Dennys Figueira Gomez	03/11/2022	0,00	799.314,96	799.314,96	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Comprador de quotas de capital social da BV Partners I Ltda, vendidas pela BIVI Holding					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de distribuição de lucro antecipado					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo refere-se a contas a receber na BIVI Holding pela venda cotas de capital social da investida BV Partner I Ltda. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações de pagamento de cotas no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
CP Construplan Gerenciamento de Obras e Neg Ltda.	30/12/2016	0,00	5.712.000,00	5.711.712,29	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com a BIVI Holding na investida Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de distribuição de lucro antecipado					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere aos lucros que a Jardim Sul pagou de forma antecipada a Parte Relacionada, à deliberação societária O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
CPPB SPE Planejamento e Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	19/05/2014	0,00	1.903.000,00	1.902.510,71	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investida em conjunto com as investidas indiretas da BIVI Holding: CPPB II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS - SPE LTDA, PARQUE SUL LOTE 6 RP SPE LTDA, BILD 08 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA e SPE BILD 17 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.					

Objeto do contrato	Participação no Capital Social
Garantia e seguros	Não há
Rescisão ou extinção	Não há
Natureza e razão para a operação	Valor aportado pelas SPEs citadas acima para a construção Parque Luiz Roberto Jabali
Posição contratual do emissor	Credor
Especificar	O saldo em aberto se refere ao valor investido para a construção do Parque Luiz Roberto Jabali, localizado no complexo dos condomínios. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Ingenium Participações Ltda	06/10/2016	4.879.474	4.881.000,00	4.879.474	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação.					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado líquido dos empreendimentos que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere as antecipações de lucros recebidas dos empreendimentos que pertencem ao grupo empresarial. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Inovarum Participações Ltda	23/01/2017	1.142.948,03	3.673.000,00	3.672.886,22	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação.					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado líquido dos empreendimentos que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação					

Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere as antecipações de lucros recebidas dos empreendimentos que pertencem ao grupo empresarial. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Immotus Participações Ltda.	30/08/2016	0,00	3.347.000,00	3.347.082,70	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação.					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado líquido dos empreendimentos que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere as antecipações de lucros recebidas dos empreendimentos que pertencem ao grupo empresarial. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Immediate Participações Ltda.	30/06/2016	478.880,00	6.814.000,00	6.815.373,71	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação.					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado líquido dos empreendimentos que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere as antecipações de lucros recebidas dos empreendimentos que pertencem ao grupo empresarial. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Âmbito Administração de Bens Próprios Ltda.	01/12/2017	0,00	986.000,00	986.048,38	Indeterminada	0,000000%

Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação.					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado dos Empreendimentos Vitta Heitor Rigon 2 SPE e Vitta Heitor Rigon 1 SPE					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere às antecipações de lucros recebidas dos empreendimentos dos Empreendimentos Vitta Heitor Rigon 2 SPE e Vitta Heitor Rigon 1 SPE. O valor indicado no campo de “Montante envolvido” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Marcelo Osto Paro	01/06/2016	9.929,46	1.231.000,00	1.230.742,44	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da com BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação.					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado dos Empreendimentos Uber Gaudi e Uber Corbusier					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere às antecipações de lucros recebidas dos empreendimentos Uber Gaudi e Uber Corbusier. O valor indicado no campo de “Montante envolvido” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
N. N. Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Me	01/03/2017	18.540,86	4.626.000,00	4.625.681,72	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado dos Empreendimentos Vitta Ipê Amarelo, Vitta Ipê Branco, Vitta Ipê Roxo e Vitta Ipê Rosa					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					

Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere às antecipações de lucros recebidas dos empreendimentos Vitta Ipê Amarelo, Vitta Ipê Branco, Vitta Ipê Roxo e Vitta Ipê Rosa O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Gilberto Nunes da Cunha Filho	30/11/2015	185.546,48	7.734.000,00	7.733.775,88	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado dos Empreendimentos Vivaz Home Resort, Vivant, Chácara Alvorada.					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere às antecipações de lucros recebidas dos empreendimentos Vivaz Home Resort, Vivant, Chácara Alvorada. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Bernadette Covolan Ulson	02/01/2016	205.501,01	9.809.000,00	9.808.707,74	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado dos Empreendimentos Vivaz Home Resort, Vivant, Chácara Alvorada					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Credor					

Especificar O saldo em aberto se refere às antecipações de lucros recebidas dos empreendimentos Vivaz Home Resort, Vivant, Chácara Alvorada.
O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Beni Habda Neto	02/01/2016	185.546,48	9.789.000,00	9.788.753,20	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado dos Empreendimentos Vivaz Home Resort, Vivant, Chácara Alvorada					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Credor					

Especificar O saldo em aberto se refere às antecipações de lucros recebidas dos empreendimentos Vivaz Home Resort, Vivant, Chácara Alvorada.
O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Beabisa Agro-Comercial e Empreendimentos Ltda.	30/06/2016	36.507,82	6.291.000,00	6.291.103,24	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado dos Empreendimentos Vitta Sertãozinho e Vitta Santa Elisa					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Credor					

Especificar O saldo em aberto se refere às antecipações de lucros recebidas dos empreendimentos Vitta Sertãozinho e Vitta Santa Elisa.
O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
SPE Vitta Vila Virginia 1 Ltda	09/08/2013	0,00	624.000,00	624.064,77	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investimento da BIVI Holding					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	A investida recebeu o recurso para suprir a gestão operacional do seu caixa					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao recebimento de recurso financeiro para gestão de caixa. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Mral Holding Eireli	31/12/2013	494.693,18	1.451.000,00	1.450.656,47	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social das Regionais Bild Bauru, Bild Londrina e Bild Marília e Regionais Vitta Bauru, Vitta Londrina e Vitta Marília, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros das empresas investidas					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Ana Lucia Paro Villas Boas	01/09/2016	3.554,69	1.185.000,00	1.185.255,22	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado dos Empreendimentos Uber Gaudi e Uber Corbusier					

Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere às antecipações de lucros recebidas dos empreendimentos Uber Gaudi e Uber Corbusier. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Mavigo Serviços Cadastrais Eireli	05/10/2018	282.825,50	3.008.000,00	3.008.118,40	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social das Regionais Bild Araraquara e Bild Campinas e Regionais Vitta Araraquara e Vitta Campinas, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Perplan Empreendimentos E Urbanização Ltda.	31/12/2016	52.800,00	906.000,00	905.806,46	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com a BIVI Holding na investida Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					

O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.

Especificar O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Efrcam Participações Ltda.	01/09/2017	0,00	1.176.000,00	1.175.561,59	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado do Empreendimento Uber Miró					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Credor					

O saldo em aberto se refere às antecipações de lucros recebidas do empreendimento Uber Miró

Especificar O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
L. H. G. Borges - ME	06/09/2021	748.947,28	874.000,00	874.454,99	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Franca e Regional Vitta Franca, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					

O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.

Especificar O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
JCMF Participações Eireli.	30/06/2020	295.959,29	818.000,00	18.373,73	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Ribeirão Preto e Regional Vitta Ribeirão Preto, que a BIVI Holding detém participação indireta.					

Objeto do contrato	Participação no Capital Social
Garantia e seguros	Não há
Rescisão ou extinção	Não há
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros
Posição contratual do emissor	Credor

Especificar O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.
O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Pieroni Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	06/09/2021	365.470,35	911.000,00	911.268,51	Indeterminada	0,000000%

Relação com o emissor Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Bauru e Bild Marília e Regional Vitta Marília, que a BIVI Holding detém participação indireta.

Objeto do contrato	Participação no Capital Social
Garantia e seguros	Não há
Rescisão ou extinção	Não há
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros
Posição contratual do emissor	Credor

Especificar O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.
O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Digui - Comercio de Artefatos de Borracha Ltda-ME	01/05/2016	82.422,66	769.000,00	769.112,01	Indeterminada	0,000000%

Relação com o emissor Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação

Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado do Empreendimento Gris Residence
Garantia e seguros	Não há
Rescisão ou extinção	Não há
Natureza e razão para a operação	Antecipação da distribuição de lucros para sociedade por conta de participação

Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere às antecipações de lucros recebidas do empreendimento Gris Residence.. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
WV Engenharia Ltda.	06/11/2020	378.716,50	734.000,00	733.551,23	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Campinas, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
AB Vellego Ltda.	01/11/2020	137.611,54	755.000,00	755.481,29	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Ribeirão Preto, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Abi Desenvolvimento Imobiliário Ltda	06/09/2021	506.499,93	552.000,00	551.888,63	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Araraquara e Campinas, que a BIVI Holding detém participação indireta.					

Objeto do contrato	Participação no Capital Social	-
Garantia e seguros	Não há	
Rescisão ou extinção	Não há	
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros	
Posição contratual do emissor	Credor	
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.	

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados

Atb Consultoria e Participações Ltda. / Alex Terras Barbalho	06/10/2020	302.145,06	663.000,00	700.986,53	Indeterminada	0,000000%

Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Campinas e Regional Vitta Campinas, que a BIVI Holding detém participação indireta.					

Objeto do contrato	Participação no Capital Social	-

Garantia e seguros	Não há	

Rescisão ou extinção	Não há	

Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros	

Posição contratual do emissor	Credor	

Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.	

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados

Bn robes Participações Eireli	07/01/2021	393.476,87	749.000,00	748.653,10	Indeterminada	0,000000%

Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Sorocaba e Regional Vitta Sorocaba, que a BIVI Holding detém participação indireta.					

Objeto do contrato	Participação no Capital Social	-

Garantia e seguros	Não há	

Rescisão ou extinção	Não há	

Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros	

Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Br chuery Participações Eireli	01/11/2020	303.571,47	636.000,00	635.883,58	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Araraquara e Regional Vitta Araraquara, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Cboca Participações Ltda/Cassio Benedito Otaviano Chiappa de Almeida	01/11/2020	161.762,22	592.000,00	791.582,36	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Vitta Ribeirão Preto, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Stadt Assessoria Empresarial e Gestão De Negócios Eireli	01/11/2020	327.629,13	694.000,00	693.987,92	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social das Regionais Bild Piracicaba e Bild Limeira e Regional Vitta Piracicaba, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Acios Participações Ltda.	06/09/2021		274.525,25	300.000,00	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Bauru que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
ANF Participações Ltda.	07/11/2023	163.678,32	163.678,32	163.678,32	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Araraquara, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					

Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
ARTHUR VILLAS BOAS	24/01/2014	0,00	388.000,00	388.000,00	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Ex-quotistas da BIVI Holding S/A					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
B3T Serviços Administrativos Ltda.	29/04/2022	0,00	93.966,37	93.966,37	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Ribeirão Preto e Regional Vitta Ribeirão Preto, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					

O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.

Especificar O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Camilo Participações Ltda. / Camilo Martins de Andrade	07/11/2023	192.804,63	192.804,63	192.804,63	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Vitta Franca, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					

O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.

Especificar O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
ESI Participações Ltda.	07/11/2023	155.236,01	155.236,01	155.236,01	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social Regional Vitta Taubaté, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					

O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.

Especificar O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
FA Moscardini Ltda	01/07/2021	47.793,52	47.793,52	47.793,52	Indeterminada	0,000000%

Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Uberaba e Regional Vitta Uberaba, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
FN Participações Ltda	07/11/2023	0,00	494.496,84	494.496,84	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social das Regionais Bild Piracicaba e Bild Limeira que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
GAMD Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	07/05/2021	0,00	420.466,04	420.466,04	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Araraquara, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					

Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Grand Raya Empreendimento Imobiliário Ltda	22/08/2019	0,00	176.075,00	176.075,00	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Investida da BIVI Holding objeto do contrato na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação juntamente com a investidora Beta Realty, também investida da Bivi Holding					
Objeto do contrato	Participação no resultado líquido do empreendimento Grand Raya					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	A investida recebeu o recurso para suprir a gestão operacional do seu caixa					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo refere-se ao pagamento de recurso para suprir a gestão operacional do caixa. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
GBB Participações Ltda/Gustavo Bambrilla Baggio	07/11/2023	236.538,34	236.538,34	236.538,34	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Londrina e Regional Vitta Londrina, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Inspiration Ltda.	15/09/2022	62.123,02	62.123,02	62.123,02	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social das Regionais Vitta Piracicaba e Vitta Limeira, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
J.Jordani Serviços Administrativo Eireli	15/09/2022	33.197,18	394.765,60	394.765,60	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Vitta Franca, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
J.P. Tribst Penteadó Eireli	06/09/2021	23.595,13	454.622,23	454.622,23	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild São José do Rio Preto e Regional Vitta São José do Rio Preto, que a BIVI Holding detém participação indireta.					

Objeto do contrato	Participação no Capital Social	-				
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
JF2 LTDA.	30/11/2020	323.043,57	527.034,19	527.034,19	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Vitta Franca, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social	-				
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
JN Castucci Ltda.	01/07/2021	364.795,40	427.527,22	427.527,22	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild São Paulo e Regional Vitta São Paulo, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social	-				
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Alves Rocha Desenv Imob Ltda./Michel Assis Rocha	07/11/2023	202.312,24	202.312,24	202.312,24	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Limeira e Regional Vitta Limeira, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Mora Participaçõe s Ltda./Rodrig o Guimarães Morando	04/06/2021	588.387,89	676.658,03	676.658,03	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild São Paulo e Regional Vitta São Paulo, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
MTN LTDA.	01/11/2020	308.795,71	482.895,21	482.895,21	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Uberlândia e Regional Vitta Uberlândia, que a BIVI Holding detém participação indireta.					

Objeto do contrato	Participação no Capital Social	-
Garantia e seguros	Não há	
Rescisão ou extinção	Não há	
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros	
Posição contratual do emissor	Credor	

Especificar O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.
O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
NRJ Participações Ltda.	01/06/2021	6.028,80	460.836,80	460.836,80	Indeterminada	0,000000%

Relação com o emissor Sócio quotista do Capital Social da Regional Vitta Bauru e Marília, que a BIVI Holding detém participação indireta.

Objeto do contrato	Participação no Capital Social	-
Garantia e seguros	Não há	
Rescisão ou extinção	Não há	
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros	
Posição contratual do emissor	Credor	

Especificar O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.
O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Rcanesin Ltda	01/11/2020	130.032,33	146.494,75	146.494,75	Indeterminada	0,000000%

Relação com o emissor Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Uberlândia e Uberaba que a BIVI Holding detém participação indireta.

Objeto do contrato	Participação no Capital Social	-
Garantia e seguros	Não há	
Rescisão ou extinção	Não há	
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros	

Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Pitelli Leite Participações Ltda/Renato Leite da Silva	04/02/2022	11.792,41	57.215,50	57.215,50	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Vitta Ribeirão Preto, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
RJR PARTICIPAÇÕES LTDA./Roni eder de Jesus Ribeiro	06/09/2021	0,00	232.673,14	232.673,14	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Vitta Ribeirão Preto, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					

O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.

Especificar O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
S. Freitas Engenharia Ltda.	01/11/2020	44.289,85	443.701,07	443.701,07	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Uberlândia e Regional Vitta Uberlândia que a BIVI Holding detém participação indireta					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					

O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.

Especificar O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
TFSS Faraco Participações e Consultoria Eireli	28/05/2020	301.500,50	484.120,44	484.120,44	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Ribeirão Preto e Regional Vitta Ribeirão Preto, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					

O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.

Especificar O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
THELL Realty Participações Ltda./Ricardo Kinoshita	28/05/2020	379.158,72	379.158,72	379.158,72	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild São Paulo e Regional Vitta São Paulo, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Thiago Costas Rodrigues Participações Ltda.	07/11/2023	200.390,33	200.390,33	200.390,33	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Sócio quotista do Capital Social da Regional Vitta São Carlos, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Vitta Vila Virginia II Ltda.	06/01/2014	0,00	327.275,39	327.275,39	Indeterminada	0,000000%

Relação com o emissor	Investida da Bivi Holding
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -
Garantia e seguros	Não há
Rescisão ou extinção	Não há
Natureza e razão para a operação	A investida recebeu o recurso para suprir a gestão operacional do seu caixa
Posição contratual do emissor	Credor
Especificar	O saldo refere-se ao pagamento de recurso para a investida para gestão de caixa. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Fabio Guimarães Franco da Silva / BINXX Participações Ltda	31/12/2013	831.291,17	6.926.766,15	6.926.766,15	Indeterminada	0,000000%

Relação com o emissor	Acionista da BIVI Holding S/A
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -
Garantia e seguros	Não há
Rescisão ou extinção	Não há
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros
Posição contratual do emissor	Credor
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Rodrigo Saccarelli do Nascimento / RSN Participações Ltda	31/12/2013	831.291,17	9.033.003,70	9.033.003,70	Indeterminada	0,000000%

Relação com o emissor	Acionista da BIVI Holding S/A
Objeto do contrato	Participação no Capital Social -
Garantia e seguros	Não há

Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Rodrigo Participações Eireli	31/12/2013	831.291,17	6.964.718,53	6.964.718,53	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Acionista da BIVI Holding S/A					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Fabio Villas Boas	06/01/2014	0,00	491.059,75	491.059,75	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Ex-quotistas da BIVI Holding S/A					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
G8 Partners Ltda.	01/12/2020	14.245.112,09	14.245.112,09	14.245.112,09	Indeterminada	0,000000%
Relação com o emissor	Acionista da BIVI Holding S/A					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Pagamento de antecipação da distribuição de lucros					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Bilconspers Construção Ltda.	02/01/2016	0,00	7.580.000,00	7.580.096,03	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investida da Bivi Holding					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Recebimento distribuição de lucro antecipado					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	saldo em aberto se refere a recebimento de distribuição de lucros de forma antecipada à deliberação societária. valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Grand Raya Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	30/06/2018	7.300,00	3.814.000,00	3.808.686,73	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investida da BIVI Holding objeto do contrato na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação juntamente com a investidora Beta Realty, também investida da Bivi Holding					

Objeto do contrato	participação no resultado líquido do empreendimento Grand Raya
Garantia e seguros	Não há
Rescisão ou extinção	Não há
Natureza e razão para a operação	Investimento na sociedade por conta de participação
Posição contratual do emissor	Devedor
Especificar	saldo refere-se ao recebimento de lucros do empreendimento de forma antecipada à deliberação societária. valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados

Grand Raya Empreendimento o Imobiliário SPE Ltda.	30/06/2018	0,00	5.000,00	5.000,00	Indeterminada	000000%

Relação com o emissor	Investida da Bivi Holding

Objeto do contrato	Participação no Capital Social

Garantia e seguros	Não há

Rescisão ou extinção	Não há

Natureza e razão para a operação	Recebimento distribuição de lucro antecipado

Posição contratual do emissor	Devedor

Especificar	O saldo refere-se ao recebimento da distribuição de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados

Vitta Santa Elisa STZ Desenvolvimento o Imobiliário SPE Ltda SCP	01/09/2018	0,00	4.953.000,00	4.953.200,00	Indeterminada	000000%

Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação

Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado do Empreendimento

Garantia e seguros	Não há

Rescisão ou extinção	Não há

Natureza e razão para a operação	Investimento na sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao valor investido na sociedade de por Conta de Participação Vitta Santa Elisa por seu investidor Âmbito Administração de bens. O valor indicado no campo de “Montante envolvido” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Franca 01 Desenvolvimento o Imobiliário SPE Ltda.	12/08/2014	0,00	1.043.000,00	1.043.350,00	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investida da Bivi Holding					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Recebimento distribuição de lucro antecipado					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	O saldo refere-se ao recebimento de distribuição de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “Montante envolvido” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
SPE Vitta Vila Virginia 2 Ltda.	09/08/2023	0,00	3.560.000,00	3.559.813,19	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investida da Bivi Holding					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Recebimento distribuição de lucro antecipado					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Especificar O saldo refere-se ao recebimento de distribuição de lucros de forma antecipada à deliberação societária valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
FRRDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	01/06/2023	3.750.000,00	10.091.000,00	10.000.000,00	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação					
Objeto do contrato	sociedade tem como objetivo receber participação no resultado do Empreendimento BRU BILD Desenv. Imobil. 39					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Investimento na sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Especificar Valor O saldo em aberto se refere ao investimento realizado no empreendimento BRU BILD Desenv. Imobil. 39. O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
FRRDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	01/06/2023	91.400,00	91.400,00	91.400,00	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor						
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	conta corrente entre intercompanhia					
Posição contratual do emissor	Devedor					

Especificar O saldo em aberto se refere a recebimento monetário à acionista para gestão de caixa O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Vitta Jardim Paraíso Vermelho AQA Desenvolvimento Imobiliário SCP	02/01/2018	0,00	2.185.000,00	2.185.186,01	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação					
Objeto do contrato	sociedade tem como objetivo receber participação no resultado do Empreendimento Jardim Praiso Vermelho					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Investimento na sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	O saldo em aberto refere-se ao valor do investimento realizado no empreendimento Vitta Paraíso Vermelho. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Reluz empreendimento o Imobiliário SPE Ltda	31/08/2022	221.876,61	4.343.000,00	4.343.159,11	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado do Empreendimento Vitta Água Branca					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Investimento na sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao valor do investimento realizado no empreendimento Vitta Água Branca. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Rogério Oliveira de Queiroz.	01/08/2022	0,00	2.000.000,00	2.000.000,00	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado do Empreendimento SJP Vitta 02					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Investimento na sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao valor do investimento realizado no empreendimento SJP VITTA 02. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Q3 empreendimento o Imobiliário Ltda.	24/07/2023	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação					
Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado do Empreendimento SJP Vitta 02					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Investimento na sociedade por conta de participação					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao valor do investimento realizado no empreendimento SJP VITTA 02 O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
LON VITTA Residencial 158 SPE LTDA	14/11/2022	5.445,00	2.797.000,00	2.796.590,04	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investida indireta da Bivi Holding					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Recebimento distribuição de lucro antecipado					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	O saldo refere-se ao recebimento de distribuição de lucros de forma antecipada à deliberação societária O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
G8 Partner Ltda.	01/12/2020	524.003,67	638.000,00	637.768,02	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Acionista da BIVI Holding S/A					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	A acionista recebeu o recurso para suprir a gestão operacional do seu caixa					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	O saldo refere-se ao pagamento de recurso para a investida para gestão de caixa. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
CP Construplan Gerenc. De Obras e Neg. Ltda	17/08/2016	0,00	413.100,19	413.100,19	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com a BIVI Holding na investida do empreendimento Ibiza					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	A socia enviou recursos para investida para suprir a gestão operacional do seu caixa					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	O saldo refere-se ao recebimento de recursos da socia investidora para gestão de caixa. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
SPE Vitta Vila Virginia 1 Ltda.	31/12/2018	0,00	375.800,00	375.800,00	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investida da Bivi Holding					
Objeto do contrato	Participação no Capital Social					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Recebimento distribuição de lucro antecipado					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	O saldo em aberto se refere ao recebimento de distribuição de lucros de forma antecipada à deliberação societária. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Beta Bild 08 SCP / Beta Realty I	01/06/2016	0,00	4.750.000,00	4.750.000,00	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investidor em conjunto com investidas indiretas da BIVI Holding em empresa na modalidade de SCP -Sociedade por Conta de Participação					

Objeto do contrato	A sociedade tem como objetivo receber participação no resultado do Empreendimento Bild Corbusier
Garantia e seguros	Não há
Rescisão ou extinção	Não há
Natureza e razão para a operação	Investimento na sociedade por conta de participação
Posição contratual do emissor	Devedor

Especificar O saldo em aberto se refere ao valor do investimento realizado no empreendimento Bild Corbusier
O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados

Vinicius Vianna Andrade	06/09/2021	0,00	180.000,00	180.000,00	Indeterminada	000000%

Relação com o emissor Ex-Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild São José do Rio Preto, que a BIVI Holding detém participação indireta.

Objeto do contrato participação no Capital Social

Garantia e seguros Não há

Rescisão ou extinção Não há

Natureza e razão para a operação Pagamento de antecipação da distribuição de lucros

Posição contratual do emissor Credor

Especificar O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.
O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados

João Guilherme Simões de Siqueira	05/08/2023	268.398,93	268.398,93	268.398,93	Indeterminada	000000%

Relação com o emissor Sócio quotista do Capital Social da Regional Bild Sorocaba e Regional Vitta Sorocaba, que a BIVI Holding detém participação indireta.

Objeto do contrato Participação no Capital Social

Garantia e seguros Não há

Rescisão ou extinção Não há

Natureza e razão para a operação Pagamento de antecipação da distribuição de lucros

Posição contratual do emissor Credor

Especificar O saldo em aberto se refere ao pagamento de lucros de forma antecipada à deliberação societária.
O valor indicado no campo de “**Montante envolvido**” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Infac – Assessoria e Serviços Cadastrais Ltda	12/04/2023	0,00	2.342,08	2.342,08	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investida da Bivi Serviços, controlada em conjunto da BIVI Holding					
Objeto do contrato	Não Há	-				
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Conta corrente intercompanhia					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere a recebimento monetário à acionista para gestão de caixa O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Fundo Investimento em Direitos Creditórios Novo Lar	25/06/2018	0,00	23.950,00	23.950,00	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investida direta da BIVI Holding.					
Objeto do contrato	Não Há	-				
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	Aporte da Vitta Residencial para gestão de caixa					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere a recebimento monetário à acionista para gestão de caixa. O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
LON VITTA Residencial 158 SPE LTDA	03/01/2024	11.801,99	11.801,99	11.801,99	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investida indireta da Regional Vitta Londrina, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Não Há	-				
Garantia e seguros	Não há					

Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	A investida indireta enviou recursos para investida para suprir a gestão operacional do seu caixa					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere a recebimento monetário à acionista para gestão de caixa O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Condomínio Bild Hotel Araraquara	23/01/2018	15.000,00	15.000,00	15.000,00	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investida da Regional Vitta Araraquara, que a BIVI Holding detém participação indireta.					
Objeto do contrato	Não Há -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	A investida enviou recursos para investida para suprir a gestão operacional do seu caixa					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere a recebimento monetário à acionista para gestão de caixa O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					
Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Pacavitta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30/06/2024	1.000,00	1.000,00	1.000,00	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Investida da Regional Vitta Londrina, que a BIVI Holding detém participação indireta. .					
Objeto do contrato	Não há -					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	A socia enviou recursos para investida para suprir a gestão operacional do seu caixa					
Posição contratual do emissor	Credor					
Especificar	O saldo em aberto se refere a recebimento monetário à acionista para gestão de caixa O valor indicado no campo de “ Montante envolvido ” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Parte relacionada	Data da transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente (Reais)	Montante real (Reais)	Duração	Taxa de juros cobrados
Sylvio Magno Nogueira	30/06/2020	0,00	244.173,94	244.173,94	Indeterminada	000000%
Relação com o emissor	Ex-sócio da Investida indireta da Bivi Holding, Vitta Reserva dos Pinhais.					
Objeto do contrato	Não Há					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Não há					
Natureza e razão para a operação	A socia enviou recursos para investida para suprir a gestão operacional do seu caixa					
Posição contratual do emissor	Devedor					
Especificar	O saldo em aberto a pagar ao antigo sócio do empreendimento Reserva dos Pinhais existente na época da compra pela investida indireta da Bivi Holding O valor indicado no campo de “Montante envolvido” se refere às transações no período de 12 meses entre 01/07/2023 e 30/06/2024.					

Item 12.1 - Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: (a) capital emitido, separado por classe e espécie; (b) capital subscrito, separado por classe e espécie; (c) capital integralizado, separado por classe e espécie; (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; (e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.

Tipo Capital	Capital Emitido		
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
30/12/2022	N/A	R\$ 55.999.998,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
6.000.000	N/A	6.000.000	

Tipo Capital	Capital Subscrito		
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
30/12/2022	N/A	R\$ 55.999.998,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
6.000.000	N/A	6.000.000	

Tipo Capital	Capital Integralizado		
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital	
30/12/2022	N/A	R\$ 55.999.998,00	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
6.000.000	N/A	6.000.000	

Tipo Capital	Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
N/A	N/A	N/A
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
N/A	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.

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, objeto de colocação privada
Data de emissão	21 de fevereiro de 2022
Data de vencimento	22 de fevereiro de 2027
Quantidade	150.000 (cento e cinquenta mil)
Valor nominal global	R\$ 150.000.000
Saldo devedor em aberto	R\$ 148.028 mil, em 31 de dezembro 2023. R\$ 126.898 mil, em 30 de junho de 2024.
Restrição a circulação	Sim.
Descrição da restrição	As Debêntures não estão registradas para negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.
Conversibilidade	Não
Possibilidade de resgate	Sim.
Hipótese e cálculo do valor de resgate	<u>Resgate Antecipado Facultativo Total</u>: Sujeito ao atendimento de determinadas condições, a Emissora poderá realizar, a partir de 21 de fevereiro de 2025, inclusive, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente ao (i) Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, a serem resgatadas, acrescido (ii) da Remuneração, calculado pro rata temporis desde a Data de Integralização dos CRI, ou da data do 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 e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e (iii) acrescido de prêmio calculado fórmula de abaixo (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total”): $P = PU * [(1+i)]^{(DU252)} - PU$ onde: P = prêmio unitário de Resgate Antecipado Facultativo Total; i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento); DU = número de Dias Úteis contados a partir da Data da Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento; e PU = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total,

	calculado pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total. <u>Oferta de Resgate Antecipado:</u> a Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures. o valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário acrescido (ii) da respectiva Remuneração desde a primeira Data de Integralização das Debêntures (inclusive), ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos desta Escritura e (iii) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Debenturista, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo.
Características dos Valores Mobiliários de Dívida:	
i. vencimento, condições de vencimento antecipado;	Principais eventos de vencimento antecipado: (i) inadimplemento pela Emissora e/ou pelos Fiadores de obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, observados os prazos de cura; (ii) não aplicação dos recursos decorrentes da Emissão de acordo com os termos previstos na Escritura; (iii) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade de documento da Emissão, declarada em sentença arbitral ou decisão judicial, observadas exceções; (iv) fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora e/ou dos Fiadores e/ou das SPEs Garantidoras, que provoque a alienação do controle societário final da Emissora e/ou dos Fiadores e/ou das SPEs Garantidoras, por seus atuais controladores, observadas exceções; (v) cisão dos Fiadores e/ou das SPEs Garantidoras, observadas exceções; (vi) pedido de falência da Emissora e/ou dos Fiadores e/ou das SPEs Garantidoras, observadas exceções; (vii) extinção, dissolução ou liquidação da Emissora e/ou dos Fiadores e/ou das SPEs Garantidoras; (viii) inadimplemento pela Emissora, ou decretação de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emissora e/ou pelos Fiadores, contraídas no mercado local ou internacional, em valor agregado ou individual igual ou superior a R\$ 4.000.000,00, observadas exceções; (ix) questionamento judicial, pela Emissora, suas controladas, bem como seus respectivos administradores, Fiadores, ou pelas SPEs Garantidoras, dos Documentos da Operação; (x) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Emissora e/ou pelos Fiadores na Escritura de Emissão seja falsa, inconsistente, incompleta, insuficiente ou incorreta; (xi) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora e/ou pelos Fiadores das obrigações assumidas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Alienação Fiduciária; (xii) transformação da forma societária da Emissora e/ou dos Fiadores; (xiii) descumprimento pela Emissora e/ou pelos Fiadores de obrigações não pecuniárias relativas às Debêntures e às garantias reais, observados os prazos de cura; (xiv) protesto de títulos contra a Emissora e/ou contra os Fiadores, em valor agregado ou individual igual ou superior a R\$ 4.000.000,00, observadas exceções; (xv) descumprimento pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de decisão judicial, administrativa ou arbitral, de exigibilidade imediata, em valor agregado ou individual igual ou superior a R\$ 4.000.000,00, observadas exceções; (xvi) alteração do objeto social da Emissora, observadas exceções; (xvii) pagamento pela Emissora e/ou pelos Fiadores e/ou pelas SPEs Garantidoras de dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios nos termos da Lei das Sociedades por Ações, caso a Emissora e/ou os Fiadores e/ou as SPEs Garantidoras estejam em mora com obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantias; (xviii) redução do capital social da Emissora e/ou dos Fiadores e/ou das SPEs Garantidoras, observadas exceções; (xix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora

	e/ou pelos Fiadores, observadas exceções; (xx) arresto, sequestro, penhora, confisco ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária que implique perda de bens da Emissora e/ou dos Fiadores em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 4.000.000,00; (xxi) se os Atos Societários, o Termo de Securitização, Contratos de Garantias e, ou qualquer uma de suas disposições, forem declaradas inválidas, nulas ou inexecutáveis, por meio de decisão judicial, observadas exceções; (xxii) aceitação de denúncia pelo órgão competente, envolvendo a Emissora, Fiadores e/ou SPEs Garantidoras por descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública; (xxiii) aceitação de denúncia pelo órgão competente, envolvendo a Emissora, Fiadores e/ou SPEs Garantidoras, por descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pelas SPEs Garantidoras de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, proveito criminoso da prostituição ou crime ambiental, observadas exceções; e (xxiv) não observância, pela Emissora, de determinados seguintes índices financeiros descritos na Escritura de Emissão.
ii. Juros;	As Debêntures farão jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias das Taxas DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário, disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br), acrescida de spread (sobretaxa) de 3,15% (três inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, ou da última Data de Pagamento das Debêntures, inclusive, até a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente, exclusive, ou a Data de Vencimento das Debêntures, exclusive, conforme o caso.
iii. Garantia e, se real, descrição do bem objeto;	<u>Fiança</u> prestada por BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e VITTA RESIDENCIAL S.A. <u>Alienação Fiduciária de Quotas de emissão das seguintes entidades:</u> FCA Vitta Residencial 26 SPE LTDA., Vitta Parque Das Arvores 02 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, UDI Vitta Residencial 30 SPE LTDA, Vitta Nações Unidas BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, Caramuru II RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, CPS Vitta Residencial 16 SPE LTDA, Vitta Bairro Dos Machados I AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, Vitta Água Branca 2 PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, Vitta Jaboticabal I JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, RPO Vitta Residencial 106 SPE LTDA, Vitta São José I BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, BTU Vitta Desenvolvimento Imobiliário 09 SPE LTDA, Vitta Jardim Itapuã PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, Vitta Amâncio Lopes STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, RPO Vitta Residencial 55 SPE LTDA, Vitta Parque Das Árvores 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, Vitta Tito Bonagamba RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, Vitta Via Norte 4 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, Vitta Ribeirão Verde 4 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, AQA Vitta 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA, SJP Vitta Residencial 28 SPE LTDA, AQA Vitta 13 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA. (“<u>SPEs Garantidoras</u>”). <u>Cessão Fiduciária</u> de valores depositados em contas vinculadas equivalente aos montantes recebidos a título de dividendos, juros sobre capital próprio, redução de capital e/ou quaisquer outros frutos ou rendimentos eventualmente declarados e pelas SPEs Garantidoras.

iv. Na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado;	N/A.
v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação à distribuição de dividendos, alienação de determinados ativos, contratação de novas dívidas, emissão de novos valores mobiliários, realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas;	As principais restrições estão descritas na lista de principais eventos de vencimento antecipado acima.
vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	As deliberações para: (A) a modificação das condições das Debêntures, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da Amortização das Debêntures; (ii) às alterações do prazo de vencimento das Debêntures; (iii) às alterações da Remuneração das Debêntures; (iv) à alteração ou exclusão dos eventos de vencimento antecipado automáticos e não automáticos; (v) ao resgate antecipado das Debêntures; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos nesta Escritura, serão tomadas por titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente; e (B) a não adoção de qualquer medida prevista em lei ou nesta Escritura, que vise à defesa dos direitos e interesses dos titulares de CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (waiver), serão tomadas por titulares das Debêntures em Circulação que representem, em qualquer convocação, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.
Outras características relevantes	Debêntures privadas emitidas no âmbito da 423ª série da 4ª emissão ^a emissão da Virgo Companhia de Securitização.

13. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores 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

Coordenador Líder

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e da atuação do Coordenador Líder em outras emissões da Emissora, o Coordenador Líder e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos.

Adicionalmente, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participaram de operações de financiamento, que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para a presente Oferta, da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento comercial relevante diretamente com a Devedora, mas apenas com as Fiadoras, integrantes do grupo econômico da Devedora, conforme exposto abaixo.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Devedora e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Adicionalmente, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participaram de operações de financiamento, que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para a presente Oferta, da Devedora.

Além disso, a Devedora poderá, no futuro, vir a contratar o Coordenador Líder e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com a Devedora. O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (além das ações e dos valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações) de emissão da Devedora.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão: **(i)** mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Devedora (inclusive ações), com o fim de prover liquidez; **(ii)** negociar valores mobiliários de emissão da Devedora com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Devedora; **(iii)** realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Coordenador Líder no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo. Ademais, o Coordenador Líder, sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Devedora diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, **(i)** em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Devedora, e **(ii)** em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Bild

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, nos últimos 12 (doze) meses que antecederam a data deste Prospecto, o Coordenador Líder e/ou com sociedades de seus respectivos grupos econômicos mantiveram e/ou participaram de transações comerciais envolvendo a Bild e/ou demais sociedades do grupo econômico da Devedora, conforme os relacionamentos descritos abaixo:

- Crédito Imobiliário com a Bild Rua da Justiça 02 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., sob o CNPJ 33.063.463/0001-51, com data de início em 30 de agosto de 2021, data de vencimento em 20 de junho de 2025 e valor de R\$36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais);
- Crédito Imobiliário com a Aqa Bild Desenvolvimento Imobiliário 28 SPE Ltda., sob o CNPJ 36.174.849/0001-29, com data de início em 31 de maio de 2022, data de vencimento em 10 de setembro de 2022 e valor de R\$51.158.297,88 (cinquenta e um milhões, cento e cinquenta e oito mil, duzentos e noventa e sete reais e oitenta e oito centavos);
- Crédito Imobiliário com a SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 23 SPE Ltda., sob o CNPJ 35.568.727/0001-54, com data de início em 7 de junho de 2022, data de vencimento em 20 de abril de 2026 e valor de R\$52.692.336,06 (cinquenta e dois milhões, seiscentos e noventa e dois mil, trezentos e trinta e seis reais e seis centavos);
- Crédito Imobiliário com a Mar Bild Desenvolvimento Imobiliário 22 SPE Ltda., sob o CNPJ 36.294.795/0001-35, com data de início em 13 de junho de 2022, data de vencimento em 10 de janeiro de 2026 e valor de R\$36.479.000,00 (trinta e seis milhões, quatrocentos e setenta e nove mil reais); e
- Crédito Imobiliário com a CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 70 SPE Ltda., sob o CNPJ 42.045.834/0001-63, com data de início em 27 de outubro de 2022, data de vencimento em 20 de novembro de 2026 e valor de R\$39.987.000,00 (trinta e nove milhões, novecentos e oitenta e sete mil reais).

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Bild.

Além disso, a Bild poderá, no futuro, vir a contratar o Coordenador Líder e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com a Bild. O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (além das ações e dos valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações) de emissão da Bild.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão: **(i)** mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Bild (inclusive ações), com o fim de prover liquidez; **(ii)** negociar valores mobiliários de emissão da Bild com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Bild; **(iii)** realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Coordenador Líder no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo. Ademais, o Coordenador Líder, sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Bild diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, **(i)** em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Bild, e **(ii)** em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

A Bild declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Bild declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Bild e o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Vitta

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, nos últimos 12 (doze) meses que antecederam a data deste Prospecto, o Coordenador Líder e/ou com sociedades de seus respectivos grupos econômicos mantiveram e/ou participaram de transações comerciais envolvendo a Vitta e/ou demais sociedades do grupo econômico da Devedora, na data deste Prospecto, conforme os relacionamentos descritos abaixo:

- Crédito Imobiliário com BRU Vitta Residencial 85 SPE Ltda., sob o CNPJ 37.596.454/0001-87, com data de início em 23 de agosto de 2023, data de vencimento em 10 de março de 2027 e valor de R\$20.800.000,00 (vinte milhões e oitocentos mil reais);
- Crédito Imobiliário com UBR Vitta Residencial 105 SPE Ltda., CNPJ 37.570.158/0001-07, com data de início em 24 de agosto de 2023, data de vencimento em 10 de março de 2027 e valor de R\$24.400.000,00 (vinte e quatro milhões e quatrocentos mil reais).

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Vitta.

Além disso, a Vitta poderá, no futuro, vir a contratar o Coordenador Líder e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com a Vitta. O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (além das ações e dos valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações) de emissão da Vitta.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão: **(i)** mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Vitta (inclusive ações), com o fim de prover liquidez; **(ii)** negociar valores mobiliários de emissão da Vitta com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Vitta; **(iii)** realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Coordenador Líder no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo. Ademais, o Coordenador Líder, sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Vitta diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, **(i)** em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Vitta, e **(ii)** em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

A Vitta declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Vitta declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Vitta e o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de valores mobiliários os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante em outras emissões de valores mobiliários os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Escriturador outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Escriturador participa como escriturador em outras emissões de valores mobiliários os quais o Escriturador atua ou atuou.

O Coordenador Líder e o Escriturador não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante participa como banco liquidante em outras emissões de valores mobiliários os quais o Banco Liquidante atua ou atuou.

O Coordenador Líder e o Banco Liquidante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Agência de Classificação de Risco

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Agência de Classificação de Risco outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Agência de Classificação de Risco participa como agência de classificação de risco em outras emissões de valores mobiliários os quais o Banco Liquidante atua ou atuou.

O Coordenador Líder e a Agência de Classificação de Risco não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Agência de Classificação de Risco e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

BBI

Relacionamento entre o BBI e a Emissora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e da atuação do BBI em outras emissões da Emissora, o BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BBI e a Emissora e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos.

Nos últimos 12 (doze) meses, o BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participaram de operações de financiamento, que tenham influenciado na contratação do BBI para a presente Oferta, da Emissora.

Nos últimos 12 meses, o BBI atuou como coordenador líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BBI como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o BBI e a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante diretamente com a Devedora. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BBI e a Devedora e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos.

Nos últimos 12 (doze) meses, o BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participaram de operações de financiamento, que tenham influenciado na contratação do BBI para a presente Oferta, feitas diretamente pela Devedora.

Contudo, nos últimos 12 meses, o BBI participou da(s) operação(ões) de financiamento descrita(s) abaixo da Emissora das sociedades do grupo econômico da Devedora, que influenciaram na contratação do BBI para atuação na presente Oferta:

Produto	Razão Social	CNPJ	Valor financiado	Garantias
Financiamento Imobiliário	BILD RESIDENCIAL AMAZONAS 02 FCA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	30.646.066/0001-14	R\$ 39.686.546,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	CPS BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 14 SPE LTDA	34.564.473/0001-33	R\$ 23.115.063,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	UDI BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 18 SPE LTDA	35.074.250/0001-50	R\$ 45.278.616,43	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	AQA BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 16 SPE LTDA	34.691.054/0001-62	R\$ 37.000.000,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	THE CITY SJRP DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	22.140.603/0001-21	R\$ 25.476.902,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	BILD JARDIM ELITE PIR DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	33.475.224/0001-09	R\$ 33.000.000,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	BILD QUINTA DA PRIMEIRA L2 Q11 ROP DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	30.747.719/0001-51	R\$ 50.577.300,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	BRU BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 15 SPE LTDA	34.655.692/0001-28	R\$ 36.757.500,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	URB BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 47 SPE LTDA	40.071.654/0001-20	R\$ 37.800.000,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	UDI BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 73 SPE LTDA	42.400.756/0001-78	R\$ 46.750.000,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	OLHO D'AGUA Q5 L10 ROP DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	26.722.705/0001-06	R\$ 67.705.000,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	UDI BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 80 SPE LTDA	43.286.494/0001-25	R\$ 48.830.000,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	UBR BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 72 SPE LTDA	42.545.480/0001-16	R\$ 54.500.000,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	UBR BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 87 SPE LTDA	45.349.540/0001-13	R\$ 48.981.798,74	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	SRC BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 45 SPE LTDA	39.994.096/0001-96	R\$ 46.260.000,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	SJP BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 83 SPE LTDA	43.649.038/0001-00	R\$ 45.181.884,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	BRU BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 95 SPE LTDA	45.772.197/0001-15	R\$ 64.000.000,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
Financiamento Imobiliário	POR BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO 76 SPE LTDA	42.698.387/0001-41	R\$ 52.744.864,00	Hipoteca + Cessão de Recebíveis
		Valor total:	R\$ 803.645.474,17	

Isto posto, nos últimos 12 (doze) meses, o BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico manteve as transações comerciais com as sociedades do grupo econômico da Devedora descritas na tabela acima, cujos financiamentos totalizam o montante de, aproximadamente, R\$ 803.645.474,17 (oitocentos e três milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e quatro reais e dezessete centavos).

Além disso, a Devedora poderá, no futuro, vir a contratar o BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com a Devedora. O BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (além das ações e dos valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações) de emissão da Devedora.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão: **(i)** mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Devedora (inclusive ações), com o fim de prover liquidez; **(ii)** negociar valores mobiliários de emissão da Devedora com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Devedora; **(iii)** realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do BBI no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo. Ademais, o BBI, sociedades integrantes do grupo econômico do BBI e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Devedora diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, **(i)** em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Devedora, e **(ii)** em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do BBI como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre o BBI e a Bild

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Bild e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BBI e a Bild e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos.

Exceto pelas operações já mencionadas na tabela acima, nos últimos 12 (doze) meses, **(i)** o BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participaram de outras operações de financiamento que tenham influenciado na contratação do BBI para a presente Oferta, da Bild; e **(ii)** não manteve outras transações comerciais com a Bild.

Além disso, a Bild poderá, no futuro, vir a contratar o BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com a Bild. O BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (além das ações e dos valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações) de emissão da Bild.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão: **(i)** mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Bild (inclusive ações), com o fim de prover liquidez; **(ii)** negociar valores mobiliários de emissão da Bild com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Bild; **(iii)** realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do BBI no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo. Ademais, o BBI, sociedades integrantes do grupo econômico do BBI e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Bild diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, **(i)** em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Bild, e **(ii)** em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

A Bild declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do BBI como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Bild declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Bild e o BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre o BBI e a Vitta

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Vitta e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BBI e a Vitta e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos.

Exceto pelas operações já mencionadas na tabela acima, nos últimos 12 (doze) meses, (i) o BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não participaram de outras operações de financiamento que tenham influenciado na contratação do BBI para a presente Oferta, da Vitta e (ii) não manteve outras transações comerciais com a Vitta.

Além disso, a Vitta poderá, no futuro, vir a contratar o BBI e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com a Vitta. O BBI e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (além das ações e dos valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações) de emissão da Vitta.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão: **(i)** mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Vitta (inclusive ações), com o fim de prover liquidez; **(ii)** negociar valores mobiliários de emissão da Vitta com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Vitta; **(iii)** realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do BBI no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo. Ademais, o BBI, sociedades integrantes do grupo econômico do BBI e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Vitta diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, **(i)** em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Vitta, e **(ii)** em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

A Vitta declara que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do BBI como instituição intermediária na Oferta. Ainda, a Vitta declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Vitta e o BBI e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

Relacionamento entre o BBI e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o BBI mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de valores mobiliários os quais o BBI atua ou atuou.

O BBI e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BBI e o Agente Fiduciário e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BBI como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o BBI e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o BBI mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como custodiante em outras emissões de valores mobiliários os quais o BBI atua ou atuou.

O BBI e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BBI e a Instituição Custodiante e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BBI como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o BBI e o Escriturador

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o BBI mantém com o Escriturador outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Escriturador participa como escriturador em outras emissões de valores mobiliários os quais o Escriturador atua ou atuou.

O BBI e o Escriturador não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BBI e o Escriturador e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BBI como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o BBI e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o BBI mantém com o Banco Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Banco Liquidante participa como banco liquidante em outras emissões de valores mobiliários os quais o Banco Liquidante atua ou atuou.

O BBI e o Banco Liquidante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BBI e o Banco Liquidante e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BBI como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre o BBI e a Agência de Classificação de Risco

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o BBI mantém com a Agência de Classificação de Risco outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Agência de Classificação de Risco participa como agência de classificação de risco em outras emissões de valores mobiliários os quais o Banco Liquidante atua ou atuou.

O BBI e a Agência de Classificação de Risco não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BBI e a Agência de Classificação de Risco e/ou sociedade pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos. Não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BBI como instituição intermediária da Oferta.

XP

Relacionamento entre a XP e a Emissora

Na data deste Prospecto, a XP e a Emissora possuem relacionamento decorrente (i) da presente Oferta, (ii) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte da XP, e (iii) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP atuou como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, tendo recebido um montante agregado de aproximadamente R\$82 milhões de reais a título de remuneração pelos serviços prestados.

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em novembro de 2024, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de aproximadamente R\$22 milhões em diversos ativos financeiros emitidos pela Emissora e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação da XP para atuar na Oferta; e/ou (iii) 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.

A XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A Emissora e a XP declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora.

Relacionamento entre a XP e a Devedora e as Fiadoras

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Devedora, as Fiadoras e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em novembro de 2024, em sua carteira proprietária, o montante aproximado de aproximadamente R\$15 milhões em diversos ativos financeiros emitidos pela Devedora, pelas Fiadoras e/ou por sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Devedora, as Fiadoras e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação da XP para atuar na Oferta; e/ou (iii) 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.

Além do descrito acima, a XP e/ou sociedades do seu grupo econômico podem/poderão possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, das Fiadoras e as sociedades de seu grupo econômico, 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.

A XP, a Devedora e as Fiadoras declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, a Devedora e as Fiadoras.

Relacionamento entre a XP e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) 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.

A XP e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a XP e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto da Instituição Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e a Instituição Custodiante e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) 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.

A XP e a Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a XP e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico, e XP e as sociedades do seu conglomerado econômico 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.

A XP e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a XP e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Banco Liquidante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação para atuar na Oferta; e/ou (iii) 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.

A XP e o Banco Liquidante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a XP e a Agência de Classificação de Risco

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Agência de Classificação de Risco e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Agência de Classificação de Risco presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto da Agência de Classificação de Risco, quanto de outras agências para a prestação de serviços de classificação de risco nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação para atuar na Oferta; e/ou (iii) 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

A XP e a Agência de Classificação de Risco declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Agência de Classificação de Risco. 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 pelos coordenadores 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

Condições Precedentes

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, as partes signatárias do Contrato de Distribuição acordaram um conjunto de condições precedentes abaixo descritas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (“**Condições Precedentes**”), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta:

- (i) obtenção de registro automático da Oferta para distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;
- (ii) negociação, preparação e celebração, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, do Contrato de Distribuição, do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como (i) o registro, na JUCESP, das Aprovações Societárias, com as respectivas publicações no Jornal de Publicação; e (ii) o registro do Termo de Emissão no Cartório de RTD;
- (iii) assinatura de questionários de *bring down due diligence* com relação à Emissora, à Devedora e às Fiadoras em data anterior (a) à divulgação do Aviso ao Mercado, (b) ao Procedimento de *Bookbuilding*; e (c) à liquidação da Oferta;
- (iv) depósito dos CRI, para distribuição, no mercado primário no MDA, e, para negociação, no mercado secundário no CETIP21, ambos administrados pela B3;
- (v) entrega, aos Coordenadores, em até 1 (um) Dia Útil antes da data de liquidação dos CRI, da versão final de opinião legal a ser emitida pelos assessores legais da Oferta (“Assessores Legais”), em termos satisfatórios aos Coordenadores, 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 (“Legal Opinions”);
- (vi) recebimento, pelos Coordenadores, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos Assessores Legais, com conteúdo aprovado nos termos do item (v) acima;
- (vii) contratação, em comum acordo com os Coordenadores, de todos os prestadores de serviços para a estruturação e execução da Emissão, nos termos apresentados no Contrato de Distribuição, no Termo de Emissão e do Termo de Securitização, inclusive dos Assessores Legais;
- (viii) que os documentos apresentados pela Devedora e pelas Fiadoras para consecução da Oferta não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e/ou o estabelecido nos documentos da Emissão;
- (ix) cumprimento, pela Devedora e pelas Fiadoras, conforme o caso, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, objeto do Contrato de Distribuição, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Normativos da ANBIMA, à Resolução CVM 60 e à Resolução CMN 5.118;
- (x) realização e conclusão satisfatória aos Coordenadores do processo de *due diligence* realizado pelos Assessores Legais, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas, observadas as disposições da Resolução CVM 160;
- (xi) formalização da conclusão do processo de *back-up*, previamente ao início do *roadshow* e à divulgação deste Prospecto Preliminar, das informações do material publicitário da Oferta e das informações contidas nos Prospectos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

- (xii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, pelas Fiadoras e qualquer de suas controladas junto aos Coordenadores ou suas afiliadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xiii) recebimento, pelo Coordenadores, de declaração assinada pela Emissora, pela Devedora e pelas Fiadoras com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação que tenham sido por elas prestadas, das demais informações por elas fornecidas ao mercado durante a Oferta, nas declarações feitas pela Devedora e pelas Fiadoras, no âmbito da Oferta e no procedimento de *due diligence*, bem como o atendimento das Condições Precedentes imputáveis à Devedora e/ou às entidades de seu grupo econômico, conforme aplicável;
- (xiv) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores nas demonstrações financeiras da Devedora, mais atuais, ou no processo de *due diligence* realizado pelos Assessores Legais, que possam afetar de forma relevante e adversa a situação econômica, financeira, jurídica, reputacional da Devedora, das Fiadoras e/ou a Oferta;
- (xv) obtenção, pela Emissora, pela Devedora e pelas Fiadoras, conforme o caso, e por quaisquer Controladas e demais partes relacionadas envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Emissão junto a, conforme aplicável: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras; e **(c)** órgão dirigente competente da Devedora;
- (xvi) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito das CCI na conta da B3 da Emissora, conforme registros da B3;
- (xvii) fornecimento, pela Emissora, pela Devedora e pelas Fiadoras, conforme o caso, em tempo hábil, aos Coordenadores e/ou aos Assessores Legais, conforme o caso, de todos os documentos e de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos para a distribuição da Emissão, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*;
- (xviii) não ocorrência de fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer outra forma de reorganização societária da Emissora, da Devedora e/ou das Fiadoras e/ou de suas Controladas, exceto por incorporações em curso (ou seja, iniciadas antes da assinatura do Contrato de Distribuição) de Controladas (diretas ou indiretas) da Devedora, desde que (i) a entidade incorporadora seja a Devedora, uma das Fiadoras ou uma outra Controlada (direta ou indireta) da Devedora; e (ii) tenham sido reveladas aos Coordenadores, de forma satisfatória (“Incorporações Permitidas”);
- (xix) não ocorrência de alteração ou transferência do controle societário, direto e/ou indireto, da Emissora, da Devedora e/ou das Fiadoras e/ou de suas Controladas, ressalvadas as Incorporações Permitidas;
- (xx) seja acordado, entre a Devedora, as Fiadoras, a Emissora e os Coordenadores, o conteúdo do material de *marketing* e/ou de qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentações aplicáveis e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xxi) cumprimento, pela Emissora, pela Devedora e pelas Fiadoras, bem como por suas Controladas, **(a)** da Legislação de Proteção Social; e **(b)** da Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo), exceto, com relação ao cumprimento do disposto no item (b) desta alínea, por aquelas (1) questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa, ou (2) cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xxii) inexistência de violação, pela Emissora, pela Devedora, pelas Fiadoras e/ou por quaisquer de suas respectivas Controladas, bem como por quaisquer de seus respectivos administradores e empregados, no exercício de suas funções e agindo em nome e em benefício da respectiva entidade (i.e. Emissora, Devedora, Fiadoras e/ou suas respectivas Controladas, conforme o caso), de qualquer dispositivo de qualquer lei ou normativo, nacional ou estrangeiro, conforme aplicável às referidas entidades, por descumprimento de qualquer obrigação decorrente das Leis Anticorrupção;
- (xxiii) inexistência de violação, pela Emissora, pela Devedora, pelas Fiadoras e/ou por suas Controladas, (a) da Legislação de Proteção Social e (b) da Legislação Socioambiental exceto, com relação ao item (b) desta alínea, pelas normas (1) questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa, ou (2) cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xxiv) inexistência de descumprimento, pela Devedora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor que resulte em um Efeito Adverso Relevante, 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 a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social que resultem em um Efeito Adverso Relevante;

- (xxv) obtenção de relatório de classificação de risco (*rating*) para a Emissão, em escala nacional, no mínimo equivalente a “A” pela Agência de Classificação de Risco, devendo a Devedora e a Emissora, conforme o caso, fornecerem informações à Agência de Classificação de Risco contratada com toda transparência e clareza, para obtenção da classificação de risco mais precisa possível;
- (xxvi) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer tarifas, encargos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, incluindo, sem limitação, das taxas e emolumentos cobrados pela B3 para o depósito dos CRI em seus ambientes de negociação, pela CVM e pela ANBIMA, conforme o caso;
- (xxvii) cumprimento, pela Emissora, pela Devedora e pelas Fiadoras, conforme o caso, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, exigíveis até a data de registro e/ou da liquidação da Oferta, conforme o caso, assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado descritos no Termo de Securitização e/ou no Termo de Emissão;
- (xxviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora, às Fiadoras e/ou a quaisquer de suas respectivas Controladas Relevantes, condição fundamental de funcionamento;
- (xxix) recebimento pelos Coordenadores dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada entre os auditores independentes da Devedora, a Devedora, a Emissora e os Coordenadores, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, em suas versões finais e em termos aceitáveis aos Coordenadores e de acordo com as normas aplicáveis;
- (xxx) se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora e das Fiadoras, conforme o caso (*CFO Certificate*), atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora e das Fiadoras, conforme o caso, constantes dos Prospectos e/ou dos demais Documentos da Operação, que não foram, por exemplo, passíveis de verificação no procedimento de *back-up* ou verificadas de outra forma por terceiros independentes ou fontes públicas, desde que previamente alinhado com os Coordenadores, e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora, e/ou nas informações financeiras intermediárias revisadas da Devedora;
- (xxxi) não ocorrência de não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras e/ou por suas Controladas, exceto se **(1)** dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, se comprove a existência de provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; **(2)** estiver no prazo tempestivo de renovação, ou tenha sido realizado o protocolo de renovação anteriormente ao vencimento; **(3)** estejam sendo questionados nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa; ou **(4)** sua ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante, de forma a impactar a capacidade da Devedora, das Fiadoras de cumprir suas obrigações assumidas no Contrato de Distribuição e Documentos da Operação;
- (xxxii) não ocorrência de liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora ou das Fiadoras;
- (xxxiii) não ocorrência de **(a)** propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Devedora, das Fiadoras ou de suas Controladas; **(b)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas; **(c)** pedido de falência da Devedora, das Fiadoras ou de suas Controladas formulado por terceiros; **(d)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** a apresentação pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); **(f)** apresentação pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas 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); **(g)** qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; ou **(h)** submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

- (xxxiv) a Emissora, as Fiadoras ou qualquer de seus respectivos diretores ou executivos não ser uma Contraparte Restrita (conforme definida abaixo) ou incorporada em um Território Sancionado (conforme definido abaixo) ou uma subsidiária das partes envolvidas em uma transação contemplada pelo Contrato de Distribuição não ser uma Contraparte Restrita, observado que durante a vigência deste instrumento, a Emissora, as Fiadoras e suas Controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções (conforme abaixo definidas) aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação de serviços a **(a)** Territórios Sancionados; **(b)** Contraparte Restrita; ou **(c)** cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins deste Prospecto: **(i)** “Contraparte Restrita” significa qualquer pessoa, organização ou embarcação **(1)** designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (“OFAC”), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil); **(2)** que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado; ou **(3)** de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; **(ii)** “Território Sancionado” significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções) Irã, Coreia do Norte, Síria, Cuba, Venezuela, Rússia e territórios contestados de Donetsk, Kherson, Zaporizhzhia e Luhansk; **(iii)** “Sanções” significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): **(a)** Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, o OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou **(b)** todo e qualquer país cuja Emissora e qualquer dos Coordenadores e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou **(c)** os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens “(a)” e “(b)”;
- (xxxv) aprovação pelos comitês internos dos Coordenadores responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas, a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (xxxvi) não ocorrência de **(a)** um evento de Resilição Involuntária (conforme definido no Contrato de Distribuição) e/ou Resilição Voluntária (conforme definido no Contrato de Distribuição) descritas no Contrato de Distribuição; **(b)** ausência de descumprimento das obrigações pela Devedora, conforme descritas na Resolução CVM 160; e **(c)** ausência de descumprimento das obrigações da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, no âmbito do Contrato de Distribuição, do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (xxxvii) apresentação, pela Devedora, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que o lastro dos CRI se enquadra na definição legal de “créditos imobiliários” aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, inclusive encaminhamento de declaração atestando o atendimento aos critérios de elegibilidade descritos na Resolução CMN 5.118;
- (xxxviii) que todas as declarações feitas pela Devedora e pelas Fiadoras, conforme o caso, e pelos demais signatários dos Documentos da Operação e constantes nos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais; e
- (xxxix) recebimento, pelos Coordenadores, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do *checklist* preparado pelo Assessor Legal dos Coordenadores, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da garantia firme, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá

ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição, ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Observado o cumprimento das obrigações e das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, os Coordenadores estruturarão a Oferta em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão (exceto pelos CRI objeto da Opção de Lote Adicional, os quais, se emitidos, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação). A Oferta será destinada a Investidores Qualificados.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, no endereço dos Coordenadores, conforme indicados na seção 16 deste Prospecto.

14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas estimadas com os Prestadores de Serviço da Oferta e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Emissora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pela Devedora, conforme descrito abaixo indicativamente:

Despesas Iniciais ^{(2) (3) (4)}	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Taxa de Emissão	Flat	Opea	22.509,85	0,007503%	20.000,00	0,006667%
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	Opea	3.376,48	0,001125%	3.000,00	0,001000%
Assessor Legal - Oferta	Flat	Cescon	209.366,39	0,069789%	190.000,00	0,063333%
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	Vórtx	11.951,72	0,003984%	10.000,00	0,003333%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	17.927,57	0,005976%	15.000,00	0,005000%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	9.561,37	0,003187%	8.000,00	0,002667%
Registro do Lastro	Flat	Vórtx	5.975,86	0,001992%	5.000,00	0,001667%
Escriturador - Implantação	Flat	Vórtx	1.195,17	0,000398%	1.000,00	0,000333%
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,007171%	18.000,00	0,006000%
Escriturador Nota Comercial - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,007171%	18.000,00	0,006000%
Liquidante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	7.171,03	0,002390%	6.000,00	0,002000%
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	B3	69.250,00	0,023083%	69.250,00	0,023083%
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	B3	3.000,00	0,001000%	3.000,00	0,001000%
B3: Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000075%	224,96	0,000075%
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	ANBIMA	2.979,00	0,000993%	2.979,00	0,000993%
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	ANBIMA	10.441,00	0,003480%	10.441,00	0,003480%
Taxa de Fiscalização	Flat	CVM	90.000,00	0,030000%	90.000,00	0,030000%
Assessor Legal - Devedora	Flat	Mattos Filho	198.347,11	0,066116%	180.000,00	0,060000%
Rating*	Flat	S&P	40.716,90	0,013572%	40.716,90	0,013572%
Audidores Independentes da Devedora	Flat	EY	650.000,00	0,216667%	650.000,00	0,216667%
Comissão de Estruturação ^(1a)	Flat	Coordenadores	1.162.147,21	0,387382%	1.050.000,00	0,350000%
Prêmio de Garantia Firme ^(1b)	Flat	Coordenadores	1.162.147,21	0,387382%	1.050.000,00	0,350000%
Comissão de Distribuição ^{(1c) (1d)}	Flat	Coordenadores	6.640.841,17	2,213614%	6.000.000,00	2,000000%
Comissão de Sucesso ^(1d)	Flat	Coordenadores	-	-	-	-
Total			10.362.156,16	3,454052%	9.440.611,86	3,1468706%

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Líquido	% valor da emissão
Administração do CRI	Mensal	Opea	3.376,48	0,001125%	3.000,00	0,0010%
Escriturador dos CRI	Anual	Vortex	19.922,52	0,006641%	17.083,56	0,0057%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	2.280,00	0,000760%	2.280,00	0,0008%
Contabilidade do Patrimônio Separado	Trimestral	VACC	1.080,00	0,000360%	1.080,00	0,0004%
Verificação de Covenants	Semestral	Agente Contratado	1.200,00	0,000400%	1.054,20	0,0004%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,000455%	1.200,00	0,0004%
Agência de Classificação de Risco	Anual	S&P	40.716,90	0,013572%	40.716,90	0,0136%
Agente Fiduciário	Anual	Vortex	16.602,10	0,005534%	15.000,00	0,0050%
Custódia da CCI	Anual	Vortex	8.854,45	0,002951%	8.000,00	0,0027%
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	Grant Thornton	3.200,00	0,001067%	3.200,00	0,0011%
Total (Anual)			162.305,64	0,054102%	151.868,86	0,050623%

(1a) Comissão de Estruturação: no valor equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o Preço de Integralização dos CRI (sem considerar eventual ágio ou deságio) multiplicado pelo montante de CRI efetivamente subscrito e integralizado (“Comissão de Estruturação”).

(1b) Prêmio de Garantia Firme: no valor equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o montante total objeto de Garantia Firme, independentemente do efetivo exercício da Garantia Firme (“Prêmio de Garantia Firme”).

(1c) Comissão de Distribuição: no valor equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) *flat*, incidente sobre o Preço de Integralização dos CRI (sem considerar eventual ágio ou deságio), multiplicado pelo montante de CRI efetivamente subscrito e integralizado (“Comissão de Distribuição”). Foi considerado para fins de cálculo da Comissão de Distribuição, o volume de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) para cada série. O volume de cada série e, consequentemente, a Comissão de Distribuição final poderão ser alterados após resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e serão especificados no Prospecto Definitivo.

(1d) Comissão de Sucesso: com relação a cada uma das Séries, no valor equivalente a 30% (trinta por cento) da diferença entre a taxa teto de remuneração do investidor de cada série dos CRI e a taxa final de remuneração, conforme fixada no Procedimento de *Bookbuilding*, multiplicado pelo prazo médio dos CRI calculado separadamente para cada Série, e sobre o volume emitido de cada Série com base no Preço de Integralização dos CRI (sem considerar eventual ágio ou deságio). Os valores relativos a eventual Comissão de Sucesso serão especificados no Prospecto Definitivo caso seja constatada alguma compressão da taxa final da Remuneração dos CRI em relação à taxa teto indicada para cada Série no Procedimento de *Bookbuilding*.

(1e) As comissões são acrescidas de 5,00% (cinco inteiros por cento por cento) a título de ISS, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) a título de PIS e 4,00% (quatro inteiros por cento por cento) a título de COFINS para os Coordenadores.

(2) Não foram considerados eventuais reajustes.

(3) Os valores dos custos acima foram calculados com base no valor de emissão de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

(4) Considerando a cotação estimada pela Devedora do dólar = R\$ 5,8167.

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

15.1 Último Formulário de Referência entregue pela Emissora e Devedora, referidas no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas

Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora 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 Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, 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 01/01/2024 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: 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 Preliminar, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: www.cvm.gov.br (neste *website*, selecionar: no menu “PRINCIPAIS CONSULTAS”, “Companhias”, clicar em “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”, e clicar no link “Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)”. Na página clicar no canto superior esquerdo em “Exibir Filtros”, em “Tipo de Certificado” selecionar “Informações da Securitizadora” e em “Securitizadora” buscar “Opea Securitizadora S.A.”. Em seguida clicar “categoria” e selecionar “Formulário de Referência” localizar e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

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 Emissora, exceto quando a Emissora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidos pelo IASB, as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2021 e 2021 e para o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, podem ser encontradas no seguinte *website*: www.opecapital.com/pt/ (neste *website*, selecionar “Relações com Investidores”) e na CVM no seguinte *website*: www.gov.br/cvm (neste *website*, acessar clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta de Documentos de Companhias”, buscar por “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em OPEA SECURITIZADORA S.A. Clicar em “+ Exibir Filtros de Pesquisa”, nos “Filtros de Pesquisa” selecionar “categoria” selecionar “DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas”, e selecionar “Período” no campo “Data de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 31/12/2020, 31/12/2021 ou 31/12/2022, conforme aplicável, e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida, clicar em “consultar”. Procure pela DFP que será consultada. 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). Selecionar “Todos”, depois clicar em “Gerar PDF”).

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, da Devedora referidas no item 12.3 acima

Para mais informações individuais e consolidadas da Devedora para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com normais internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, veja o Anexo X deste Prospecto Preliminar, na página 681 deste Prospecto Preliminar.

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

Aprovação Societária da Devedora

Incorporada ao presente Prospecto Preliminar, nos termos do Anexo I deste Prospecto Preliminar.

Aprovação Societária da Bild

Incorporada ao presente Prospecto Preliminar, nos termos do Anexo II deste Prospecto Preliminar.

Aprovação Societária da Vitta

Incorporada ao presente Prospecto Preliminar, nos termos do Anexo III deste Prospecto Preliminar.

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

Estatuto Social da Emissora

Emissora: <https://app.opecapital.com/pt/relacoes-com-investidores> (nesta página, selecionar o ano desejado na barra de pesquisa, localizar por “Documentos Corporativos” e fazer o download do Estatuto Social da Emissora).

Estatuto Social da Devedora

Incorporada ao presente Prospecto Preliminar, nos termos do Anexo IV deste Prospecto Preliminar.

Estatuto Social da Bild

Incorporada ao presente Prospecto Preliminar, nos termos do Anexo V deste Prospecto Preliminar.

Estatuto Social da Vitta

Incorporada ao presente Prospecto Preliminar, nos termos do Anexo VI deste Prospecto Preliminar.

15.6. Termo de securitização de créditos

Incorporado ao presente Prospecto Preliminar, nos termos do Anexo VII deste Prospecto Preliminar.

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

O Termo de Emissão e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se incorporados ao presente Prospecto Preliminar, nos termos dos Anexos IX e X, respectivamente.

Demais documentos anexos:

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto Preliminar as seguintes declarações:

- Declaração da Emissora nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160 (Anexo XII deste Prospecto Preliminar).
- Declaração da Emissora nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 (Anexo XIII deste Prospecto Preliminar).

Adicionalmente, encontra-se anexo a este Prospecto a versão preliminar do Relatório de Classificação de Risco dos CRI (Anexo XIV deste Prospecto Preliminar).

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 01.455-000

CEP 05419-001, São Paulo – SP

At: Sra. Flávia Palácios

E-mail: gestao@opeacapital.com / juridico@opeacapital.com

Website: www.opeacapital.com/pt/

Website: <https://www.opeacapital.com/pt/>

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

Coordenadores da Oferta

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, bloco A, bairro Vila Nova Conceição

São Paulo – SP, CEP 04.543-011

At: Cassiano Pedro Carvalho Barbosa

Tel.: +55 (11) 93051-1587

E-mail: cassiano.barbosa@santander.com.br

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, bairro Vila Nova Conceição

São Paulo – SP, CEP 04543-011

At: Marina Rodrigues

Tel.: +55 3847-5320

E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, bairro Vila Nova Conceição

CEP 04.543-010 - São Paulo, SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais

Telefone: (11) 3027-2302

E-mail: dcm@xpi.com.br e juridicomc@xpi.com.br

Website: <https://ofertaspublicas.xpi.com.br/>

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 Legal dos Coordenadores da Oferta

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, bairro Pinheiros

CEP 05.426-100 – São Paulo, SP

At.: Lucas Padilha

Telefone: (11) 3089 6564

E-mail: lucas.padilha@cesconbarrieu.com.br

Website: <https://www.cesconbarrieu.com.br>

Assessor Legal da Devedora

MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARRREY JR E QUIROGA ADVOGADOS

Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 447, bairro Jardim Paulista

CEP 01.403-001, São Paulo - SP

At.: Sr. Flavia Magliozzi

Telefone: (11) 94444-2213

E-mail: flavia.magliozzi@mattosfilho.com.br

Website: <https://www.mattosfilho.com.br/>

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditores independentes da Devedora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 e revisar as informações financeiras intermediárias para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023:

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Ltda.

Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, 900 – Torre 2, Vila do Golfe
CEP 14.027-250, Ribeirão Preto - SP
At.: Sr. Wagner dos Santos Junior
Telefone: +55 (16) 3323-0450
E-mail: wagner.santos@br.ey.com

Auditores independentes da Emissora, responsáveis por auditar as demonstrações financeiras para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A - Edifício EZ Towers
CEP 04.711-904, São Paulo - SP
At.: Sr. Eduardo Tomazelli Remedi
Telefone: (11) 3940-3640
E-mail: eremedi@kpmg.com.br
Website: <https://www.kpmg.com.br>

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar
CEP 04571-010 – São Paulo, SP
At.: Thiago Benazzi Arteiro
Telefone: +55 11 3886-5100
E-mail: financeiro.ata@br.gt.com
Website: <https://www.grantthornton.com.br/>

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, bairro Pinheiros
CEP 05.425-0920, São Paulo - SP
At.: Srs. Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)
Website: <https://vxsite-stg.vortex.com.br/>

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, bairro Pinheiros
CEP 05.425-0920, São Paulo - SP
At.: Srs. Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)
Website: <https://vxsite-stg.vortex.com.br/>

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, bairro Pinheiros
CEP 05.425-0920, São Paulo - SP
At.: Srs. Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)
Website: <https://vxsite-stg.vortex.com.br/>

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder e na CVM

Para fins do disposto no item 16.8 do Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como este Prospecto poderão ser obtidos junto aos Coordenadores nos endereços descritos acima descritos.

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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea “c” da Resolução CVM 160, a declaração da Emissora de que seu registro de emissor na CVM encontra-se atualizado encontra-se no Anexo XII deste Prospecto.

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

Declaração da Emissora

A Emissora prestou declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, a qual se encontra no Anexo XIII deste Prospecto.

Declaração do Coordenador Líder

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 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

Não aplicável à Oferta.



18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS PARA FINS DO CÓDIGO ANBIMA

18.1. Governança Corporativa

Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os Coordenadores adotaram todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Emissora e a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

18.2. Indicar, caso o lastro seja composto por imóveis: (a) se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente

Não aplicável à Oferta.

18.3. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro.

Não aplicável à Oferta.

18.4. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão

A relação exaustiva dos Empreendimentos Imobiliários cujos recursos da Emissão serão destinados e o cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da Emissão encontram-se na seção “3. Destinação dos Recursos”, nas páginas 15 a 24 deste Prospecto.

18.5. Para os CRI de reembolso, indicar o montante efetivo das despesas incorridas no setor imobiliário, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecedem o encerramento da Distribuição

Não aplicável à Oferta.

18.6. Para os CRI por origem, indicar a descrição do contrato do qual originam-se os créditos imobiliários (quando aplicável).

Não aplicável à Oferta.

18.7. Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora e das Fiadoras

A atividade da Devedora está fortemente ligada à situação macroeconômica do país, especialmente aos níveis de crescimento econômico, emprego, inflação e taxas de juros. A expansão da demanda por moradia é diretamente afetada pela confiança do consumidor e pela capacidade de acesso ao crédito imobiliário. Mudanças nas taxas de juros podem alterar significativamente o custo de financiamento, tanto para os clientes quanto para a própria Devedora, influenciando a viabilidade de novos projetos e o poder de compra dos consumidores.

Além disso, políticas governamentais, especialmente aquelas relacionadas a programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida (atualmente Casa Verde e Amarela), têm um impacto direto na demanda pelos produtos da Devedora. A estabilidade da política fiscal e a manutenção de incentivos ao crédito imobiliário são fundamentais para garantir um ambiente de negócios favorável à atuação da Devedora no mercado de baixa e média renda. A capacidade de acesso ao crédito e o nível de emprego também são determinantes na decisão dos clientes pela aquisição de um novo imóvel, especialmente em um cenário de recuperação econômica.

18.8. Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não há contratos relevantes celebrados pela Devedora não diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

18.9. Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

A Devedora atua na incorporação, construção e comercialização de empreendimentos residenciais voltados aos segmentos de baixa, média e alta renda, proporcionando acesso à casa própria para milhares de famílias, bem como atendendo às demandas do mercado de alto padrão. O portfólio de produtos da Devedora inclui tanto apartamentos de interesse social quanto unidades de médio e alto padrão, desenvolvidas para atender às diferentes necessidades dos clientes. A empresa busca oferecer moradias com qualidade, boa localização e condições de financiamento acessíveis, contribuindo assim para a melhoria da qualidade de vida das localidades onde atua, além de proporcionar produtos exclusivos para clientes de maior poder aquisitivo.

A Devedora realiza todas as etapas do ciclo imobiliário, iniciando pela prospecção e aquisição de terrenos estratégicos. Durante essa fase, são realizados estudos de viabilidade que consideram fatores como acessibilidade, potencial de valorização, infraestrutura urbana e perfil socioeconômico da região. Para empreendimentos de alto padrão, há um enfoque adicional em localizações privilegiadas, próximas a centros urbanos e áreas de interesse, garantindo a exclusividade e sofisticação dos imóveis.

Após a aquisição, a Devedora desenvolve projetos arquitetônicos e urbanísticos que priorizam a sustentabilidade, a eficiência construtiva e o conforto dos futuros moradores. Para os empreendimentos de alto padrão, são adotados conceitos de design diferenciados, acabamentos de alta qualidade e soluções tecnológicas que elevam o padrão de conforto e exclusividade dos imóveis.

O processo de construção utiliza metodologias modernas que garantem maior rapidez, qualidade e eficiência no uso de recursos. Para os projetos de alto padrão, a Devedora investe em tecnologias construtivas inovadoras, mão de obra especializada e acabamentos superiores, buscando entregar produtos que atendam às expectativas mais exigentes. A Devedora também se esforça na seleção criteriosa de fornecedores, buscando um elevado padrão de qualidade nos empreendimentos entregues. A utilização de insumos sustentáveis e o controle rigoroso de desperdícios são parte integrante do compromisso da Devedora com a responsabilidade ambiental.

A comercialização dos empreendimentos é realizada por meio de uma estrutura própria de vendas, composta por equipes especializadas em atendimento ao cliente e vendas online e presenciais, além de parcerias com imobiliárias externas. Para o segmento de alto padrão, a estratégia de vendas inclui atendimento personalizado, consultoria exclusiva e a realização de eventos diferenciados para apresentação dos empreendimentos. Essa estratégia permite uma maior proximidade com os clientes, oferecendo um atendimento personalizado que vai desde a escolha do imóvel até a análise de crédito e assinatura do contrato. A Devedora também utiliza tecnologias digitais para otimizar a experiência do cliente, como plataformas para agendamento de visitas e assinatura digital de documentos, simplificando o processo de compra.

O mercado de atuação da Devedora concentra-se principalmente no interior dos estados de São Paulo, Minas Gerais e Paraná, onde há uma demanda crescente por moradia popular e uma busca por empreendimentos de alto padrão em localizações privilegiadas.

A Devedora também busca constantemente inovar em seus processos produtivos e nos serviços oferecidos. O uso de ferramentas de gestão integrada, como sistemas de ERP (Enterprise Resource Planning), permite maior controle e otimização dos custos, além de proporcionar uma visão integrada de todas as fases do empreendimento, desde o planejamento até a entrega. A empresa também adota práticas de compliance e governança corporativa, assegurando transparência e segurança em suas operações.

No que se refere à sustentabilidade, a Devedora incorpora soluções sustentáveis em seus projetos, como sistemas de reaproveitamento de água da chuva, iluminação eficiente e áreas verdes planejadas para promover maior qualidade de vida. Esses elementos, aliados ao compromisso com a responsabilidade social, visam contribuir para o desenvolvimento das comunidades e para a preservação do meio ambiente. Dessa forma, a Devedora não apenas realiza o sonho da casa própria para milhares de famílias, mas também contribui para a criação de cidades mais sustentáveis e conectadas com as necessidades da população.

18.10. Indicação sobre a carteira, se é composta exclusivamente ou não por crédito(s) performado(s)

Os Créditos Imobiliários são considerados créditos performados uma vez que consistem em títulos de dívida cujos pagamentos devidos não estão condicionados a qualquer evento futuro.

18.11. Descrição dos eventos que possam ensejar recompra dos Créditos Imobiliários pela cedente

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários serão subscritos diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão de carteira de créditos imobiliários. No entanto, os Créditos Imobiliários estão sujeitos a hipóteses de liquidação antecipada a critério da Devedora conforme descritos na Seção 10.9 deste Prospecto.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA E DAS FIADORAS



Visão Geral

Nossa Trajetória

Bild e Vitta são empresas que atuam no Estado de São Paulo, interior de Minas Gerais e no Paraná, com posicionamento estratégico em todos os segmentos de negócios.



Estrutura Societária



(*) As participações de Bild, Vitta e Terre nas Regionais e participações de Regionais na BILD estão representadas por meio de setas e setas invertidas.

Gestão com Ampla Experiência e Sólida Governança Corporativa

Edúlio G. Franco
Sócio Fundador e Diretor



- Sócio Fundador da Bild em 2007
- Trabalhou por 6 anos na Rossi Residencial e 8 anos na Construtora Liden
- Pós-graduado pela Poli-USP e MBA pela FEA-USP
- Criação em Engenharia Civil pela UNAMA

Rodrigo Vilas Boas
Sócio Fundador e Diretor



- Sócio Fundador da Bild em 2007 e da Vitta em 2010
- Trabalhou por 5 anos na Rossi Residencial
- Graduação em Engenharia Civil pela UNICAMP

Rodrigo S. Nascimento
Sócio Fundador e Diretor



- Sócio Fundador da Bild em 2007 e da Vitta em 2010
- Trabalhou no Banco Alfa, Santander e Itabim Segel
- Graduação em Administração pela Universidade Paulista

Políticas e Boas Práticas de Controle



Demonstrações financeiras auditadas por "Big 4"



Contratação de dívidas centralizada na matriz



Prática de dividendos vinculada à conclusão de projetos e quitação de financiamentos



Análise de rentabilidade e lucratividade mínimos para lançamento de novos projetos



Comitês formados pela matriz e regionais para tomada de decisão

(*) "Big 4" é a nomenclatura utilizada para se referir à PwC, Deloitte e BDO.

Atuação em Diferentes Mercados com Produtos Distribuídos entre Segmentos



Bild - Números Realizados



18 Dados de Companhia

+89
Empreendimentos Lançados

+55
Empreendimentos Entregues

+30
Empreendimentos em Obra

+13.5k
Unidades Lançadas

+8.5k
Unidades Entregues

BILD

Vitta - Números Realizados



15 Dados de Companhia

+127
Empreendimentos Lançados

+75
Empreendimentos Entregues

+40
Empreendimentos em Obra

+37k
Unidades Lançadas

+22k
Unidades Entregues

vitta

Terre - Números Realizados



+13k
Em Lotes em Landbank

+5k
De Casas em Landbank

+9
Milhões de m²

+3
Bilhões em vgv

10 Dados da Companhia

TERRE

Expansão Regional



- • • Araraquara
- • • Bauru
- • • Botucatu
- • • Campinas
- • • Cravinhos
- • • Franca
- • • Jaboticabal
- • • Londrina
- • • Marília
- • • Matão
- • • Mirassol
- • • Passos
- • • Paulínia
- • • Piracicaba
- • • Ribeirão Preto
- • • São Carlos
- • • S. J. do Rio Preto
- • • São Paulo
- • • Serra
- • • Sertãozinho
- • • Sorocaba
- • • Taquaritinga
- • • Uberaba
- • • Uberlândia

BILD **vitta** **TERRE**

10 Dado da Companhia

2

Modelo Estratégico

Sociedade Regional com Alinhamento Total



(1) BILD da Companhia.

Como funciona nosso sistema de trabalho?

- Cada operação local possui um grau de autonomia alinhada à governança da holding, apoiado por uma estrutura de Centro de Serviços Compartilhados (CSC).
- As parcerias são estruturadas com alinhamento completo de interesses entre todas as partes, com despesas e custos alocados integralmente nas regionais.
- Todos os sócios passam por diversas áreas da matriz (comercial, novos negócios, engenharia), incorporando o DNA e a cultura da empresa às regionais.
- Em 2013 iniciamos a nossa primeira sociedade regional em Bauri.
- Este modelo se provou rentável e sustentável. Hoje são 14 regionais no grupo, e estamos em fase de consolidação.

Por Que Nossa Modelos de Sociedade é Funcional?



Foco em Regiões Estratégicas e com Menor Concorrência

Oportunidade de mercado: baixa concorrência e alto retorno



Indicadores Socioeconômicos

	População (mil hab.)	Renda p/Capita (R\$ mil)	Densidade Pop. (hab/km²)	População Ativa (mil hab.)
São Paulo	12,452	67	1,528	47%
Alagoas	3,09	55	1,073	39%
Bauri	279	44	568	39%
Flórida	353	31	562	29%
Aracaju	242	50	240	38%

(1) Dados da Companhia.

(2) Dados extraídos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).



Landbank de R\$ 36Bi com Clausula Resolutiva que Reduz Risco de Caixa

Visão Geral (Landbank)



Distribuição (Tipo de Permuta)



Permuta 1 - 80% Permuta 2 - 20%

Evolução do Landbank

2021 - 2022 - 2023

(R\$ milhões)

2021: 10.000 2022: 15.000 2023: 20.000

Distribuição do L&B

2021 - 2022 - 2023

(R\$ milhões)

2021: 10.000 2022: 15.000 2023: 20.000

2021: 10.000 2022: 15.000 2023: 20.000

2021: 10.000 2022: 15.000 2023: 20.000

Benefícios do Landbank



Menor concentração de fornecedores no interior considerando a preferência por projetos residenciais.



Menor dos terrenos adquiridos por permutas.



Foco em cidades com mais de 250 mil habitantes.

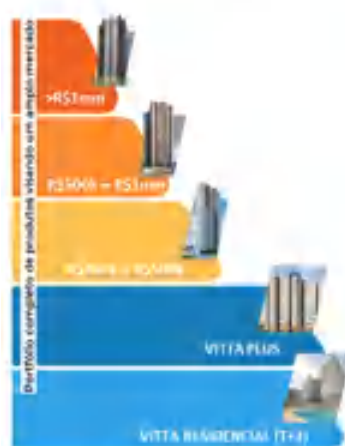


Cada VGV médio lançado dos últimos 3 anos, nosso landbank suporta +10 anos de lançamento.

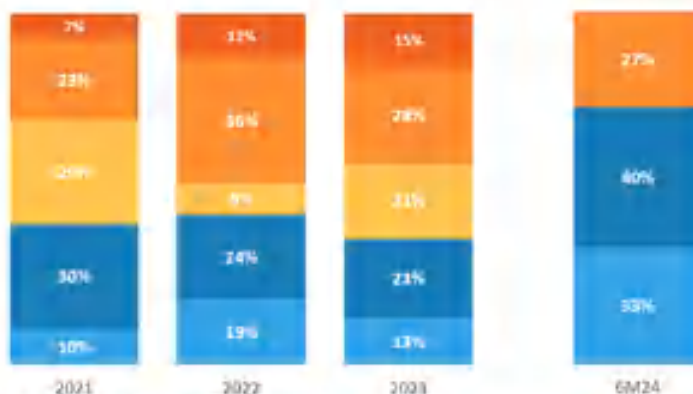
3

Resultados Operacionais, Financeiros e Landbank

Portfólio Diverso com Grande Versatilidade de Produtos



Evolução de Lançamentos (% do VGV)



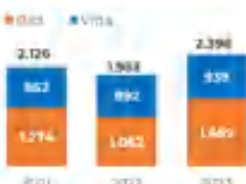
(1) 2021, 2022 e 2023 se referem aos exercícios finais em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023, respectivamente.
(2) 6M24 se refere ao período de seis meses finais em 30 de junho de 2024.

Resultados Operacionais, Financeiros e Landbank

Vendas Bruta (R\$ MM)



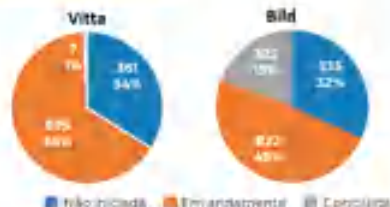
GVV Lançado (R\$ MM)



Landbank (R\$ Bil)



Aging Estoque (R\$ MM)



(1) 2021, 2022 e 2023 se referem aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023, respectivamente.
(2) 9M23 e 9M24 se referem ao período de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2024, respectivamente.

Rentabilidade

As margens bruta e líquida seguem tendência positiva gradual à medida que as safras com piores margens perderem relevância nos resultados reportados.

Receita Operacional Líquida e Margem Bruta (1)

(1) milhões, exportação



Lucro Líquido e Margem Líquida (2)

(2) milhões, exportação

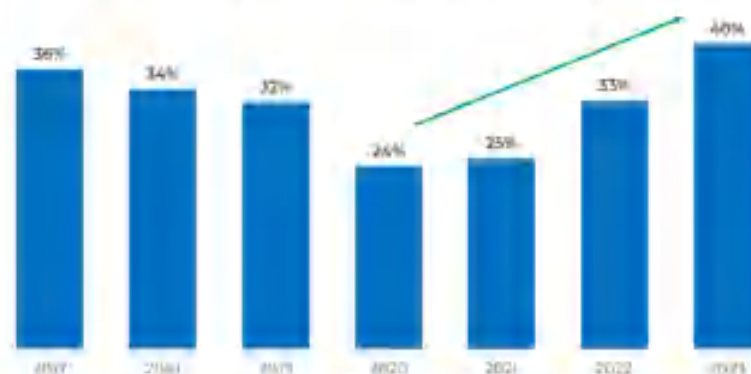


(1) Margem Bruta (%) é calculada dividindo-se a receita operacional líquida pelo resultado líquido.
(2) Margem Líquida (%) é calculada dividindo-se o lucro líquido pelo resultado líquido.
(3) 2021, 2022 e 2023 se referem aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023, respectivamente.
(4) 9M23 e 9M24 se referem ao período de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 2024, respectivamente.

Rentabilidade

Margens Brutas Contábeis Acumuladas por Safra de Lançamento, sendo que 93% do resultado rentável de 1524 é representado pelas safras de lançamento de 2021, 2022 e 2023.

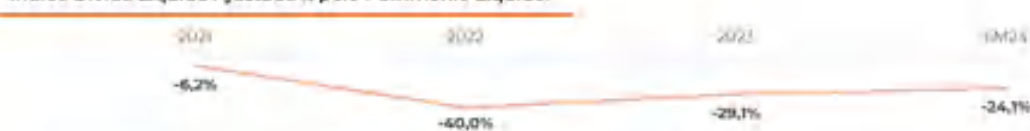
Evolução Margem Bruta Contábil por Safra de Lançamento



Os dados de rentabilidade são calculados e divulgados sob o compromisso de transparência, com o objetivo de fornecer informações claras e precisas sobre a performance financeira da empresa.

Perfil de Endividamento

Índice Dívida Líquida Ajustada (1) pelo Patrimônio Líquido:



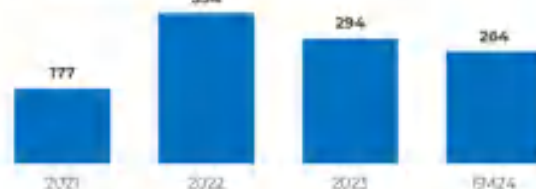
Endividamento (2)

R\$ milhões



Caixa (2)

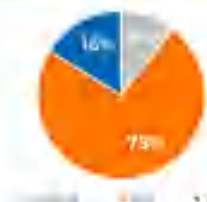
R\$ milhões



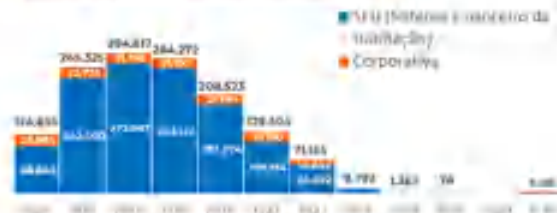
(1) A Dívida líquida ajustada é uma medida não contábil e corresponde à soma dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante reduzido de caixa e equivalentes de caixa, mútuos e valores mobiliários circulante e não circulante. Para informações sobre como é por que calculamos Dívida líquida Ajustada, consulte a seção "12.4.1 do Prospecto da Devedora.
(2) Dívida se refere à soma de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante e valores mobiliários circulante e não circulante.
(3) Empréstimos se refere à soma de empréstimos e financiamentos circulante e não circulante enquanto SFPI se refere aos empréstimos e financiamentos do Grupo Empréstimo e Dívida Corporativa se refere ao resgate dos empréstimos e financiamentos do Grupo Empréstimo e Dívida Corporativa.
(4) 2021, 2022 e 2023 se referem a dados em 31 de dezembro de 2021, 2022 e 2023, respectivamente. (2024) se refere a dados em 30 de junho de 2024.

Cronograma de Endividamento

Saldo da Dívida em 30 de junho de 2024



Histograma de Amortização - R\$ mil



Emprestimos	Valor Empréstimo R\$ mil	Saldo Devedor em 30 de junho de 2024 R\$ mil	%
Habiting	60.000	12.000	9%
Bid	1.000.000	1.541.440	75%
Vitta	1.180.941	206.644	16%
Total Empréstimos e Financiamentos (Circulante e Não Circulante)	3.258.482	1.394.444	100%

Financiamento	Valor Contratação R\$ mil	Saldo Devedor em 30 de junho de 2024 R\$ mil	Taxa Média Subj111
CCF	179.075	272.039	CDI + 2,50%
TA	1.794.490	1.000.178	CDI + 0,75%
CCA	25.001	21.003	CDI + 0,50%
Total Empréstimos e Financiamentos (Circulante e Não Circulante)	3.398.482	1.394.444	CDI + 0,85%

(1) Saldo da Dívida em 30 de junho de 2024. Os empréstimos e financiamentos são calculados com base no valor de amortização (CDI) em 30 de junho de 2024.

(2) SFPI se refere aos empréstimos e financiamentos do Grupo Empréstimo e Dívida Corporativa.

(3) TA: Taxa Anual.

(4) CCA: Crédito Anual, do Produto Consumidor - AMPC.

Os dados expostos acima 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 ou prejuízo líquido, 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 (os quais contemplam os resultados das Fiadoras) 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 e das Fiadoras considera tais medidas financeiras não contábeis indicadores razoáveis para a comparação da Emissora com seus principais concorrentes. Os documentos de oferta preliminares da Emissora contêm certas reconciliações de medidas financeiras não contábeis às demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou às informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas da Devedora. Para maiores informações sobre a reconciliação das medidas *non-gaap* 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.

DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas e não definidas no corpo do documento terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Exceto se expressamente indicado: **(i)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e **(ii)** as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Aditamento”	Significa o aditamento ao Termo de Emissão e aditamento ao Termo de Securitização, que serão celebrados após o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI e antes da primeira Data de Integralização, para refletir o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI.
“Anúncio de Encerramento”	Significa o “Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.”, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação.
“Anúncio de Início”	Significa o “Anúncio de Início da Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.”, nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação.
“BACEN”	Significa o Banco Central do Brasil, criado pela Lei nº 4.595, de 1964, conforme em vigor.
“Código Civil”	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“Código de Processo Civil”	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
“COFINS”	Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
“Controlada”	Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
“Controle”	Significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
“CRI em Circulação”	Significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles de titularidade da Emissora, da Devedora e/ou das Fiadoras; (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora e/ou às Fiadoras, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI.
“CSLL”	Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais”	Significa a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais, que, para todos os efeitos legais, será o dia 15 de dezembro de 2024.
“Data de Integralização” ou “Data de Integralização dos CRI”	Significa cada a data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização.

“Dia Útil” ou “Dias Úteis”	Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Documentos da Operação”	Significam os documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, em conjunto, quais sejam: (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição e os Termos de Adesão; (v) o Aviso ao Mercado; (vi) o Anúncio de Início; (vii) o Anúncio de Encerramento; (viii) os Prospectos; (ix) a Lâmina da Oferta; (x) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais; (xi) as intenções de investimento da Oferta; (xii) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e (xiii) quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima.
“Escriturador” e “Agente de Liquidação”	Significa a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o 22.610.500/0001-88.
“Fundo de Despesas”	Significa o fundo de despesas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Securitização.
“IOF”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras.
“IOF/Câmbio”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“Instrução RFB 1.585”	Significa a Instrução da Receita Federal Brasileira nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor.
“IRPJ”	Significa o Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
“IRRF”	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ISS”	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
“Jornal de Publicação”	Significa o jornal “Tribuna de Ribeirão Preto”, no qual as Aprovações Societárias serão publicadas.
“JUICESP”	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Lâmina” ou “Lâmina da Oferta”	Significa a <i>“Lâmina da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.”</i> , divulgada na presente data.
“Legislação de Proteção Social”	Significa as normas que versam sobre o não incentivo a prostituição, não utilização ou incentivo a mão-de-obra infantil e/ou a trabalho em condição análoga à de escravo ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas, nos termos previstos no Termo de Emissão.
“Legislação Socioambiental”	Significa a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, incluindo eventuais normas que versem sobre crimes ambientais, conforme aplicáveis à Emissora, à Devedora e às Fiadoras, procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor.
“Lei das Sociedades por Ações”	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

“Leis Anticorrupção”	Significa as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Lei de Improbidade Administrativa, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997, nos termos previstos no Termo de Emissão.
“Lei 11.101”	Significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor (“ <u>Lei 11.101</u> ”)
“Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE”	Significa o Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, de 28 de setembro de 2023, conforme em vigor.
“Operação de Securitização”	Significa a operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação.
“Patrimônio Separado”	Significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, 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, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI.
“Período de Ausência da Taxa DI”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1.11 do Termo de Securitização.
“Período de Ausência do IPCA”	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 do Termo de Securitização.
“PIS”	Significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Preço de Integralização”	O preço de integralização dos CRI, (i) na primeira Data de Integralização dos CRI, será o correspondente ao seu Valor Nominal Unitário; e (ii) caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva Série, correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável a cada Série, calculada de forma pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva integralização dos CRI (“ <u>Preço de Integralização</u> ”), observado que os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme as condições dispostas neste Prospecto.
“Prospecto Definitivo”	Significa o “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.</i> ”
“Prospectos”	Significa, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.
“Resolução CVM 17”	Significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
“RFB”	Significa a Receita Federal do Brasil.

“SPEs Investidas”	Significa as Controladas da Devedora que desenvolvem, ou desenvolverão, os Empreendimentos Imobiliários alvos dos recursos desta Emissão, conforme listadas no Anexo VIII do Termo de Securitização.
“Taxa Substitutiva do CDI”	Significa o novo parâmetro da remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a ser definido em Assembleia Especial de Titulares de CRI 1ª Série e em Assembleia Especial de Titulares de CRI 2ª Série, conforme os prazos e quóruns descritos no Termo de Securitização.
“Taxa Substitutiva do IPCA”	Significa o novo parâmetro da atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, a ser definido em Assembleia Especial de Titulares de CRI 3ª Série, conforme os prazos e quóruns descritos no Termo de Securitização.
“Titulares de CRI”	Significam os titulares dos CRI, em conjunto.

BILD

Desenvolvimento
Imobiliário

vitta

Residencial

ANEXOS

ANEXO I	Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 25 de novembro de 2024
ANEXO II	Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Bild realizada em 25 de novembro de 2024
ANEXO III	Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Vitta realizada em 25 de novembro de 2024
ANEXO IV	Estatuto Social da Devedora
ANEXO V	Estatuto Social da Bild
ANEXO VI	Estatuto Social da Vitta
ANEXO VII	Termo de Securitização
ANEXO VIII	Termo de Emissão
ANEXO IX	Escritura de Emissão de CCI
ANEXO X	Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021
ANEXO XI	Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024
ANEXO XII	Declaração de que o registro de emissor da Emissora encontra-se atualizado (artigo 27, inciso I, alínea “C” da Resolução CVM 160)
ANEXO XIII	Declaração da Emissora, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto
ANEXO XIV	Súmula de Classificação de Risco



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 25 de novembro de 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BIVI HOLDING S.A.
NIRE 35300518632
CNPJ nº 08.964.236/0001-50

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 25 DE NOVEMBRO DE 2024**

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 25 de novembro de 2024, às 13:00 horas, na sede social da BIVI Holding S.A., situada na comarca de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1465, sala 326, Jardim Botânico, CEP 14.021-630 ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensadas as formalidades de convocação em face da presença da totalidade dos membros integrantes do Conselho de Administração.

3. MESA: Presidente: José Vitor Monteiro Jordani, brasileiro, solteiro, maior nascido em 27/03/1987, natural de Mirandópolis/SP, diretor de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n. 33.465.000-8-SSP-SP, expedida em 13/06/2008 e inscrito no CPF sob nº 365.463.368-47. **Secretário: Flávio Guedes de Alcântara Filho**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, nascido em 12/09/1978, natural de Sorocaba/SP, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n. 23.838.041-5-SSP-SP, expedida em 10/01/2005 e inscrito no CPF sob nº 278.409.148-10.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) a realização da 1ª (primeira) emissão, pela Companhia, de notas comerciais escriturais, em até 3 (três) séries, no valor total de, inicialmente, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) ("Emissão" e "Notas Comerciais Escriturais", respectivamente), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor, as quais serão objeto de colocação privada perante a Opea Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" ou "Titular de Notas Comerciais"), nos termos a serem previstos no "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.*" ("Termo de Emissão") a ser celebrado entre a Companhia, a Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 29.998.522/0001-06 ("Bild"), a Vitta Residencial S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 15.080.241/0001-65 ("Vitta" e, e conjunto com a Bild, as "Fiadoras"), e a Securitizadora, e servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em classe única, em até 3 (três) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("CRI"), nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), a ser disciplinada nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, de*

"BIVI HOLDING S.A." – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – 22/11/2024

Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.” (“Termo de Securitização”), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”) e da Resolução CVM 60 (“Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente);

(ii) a autorização para que a diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, pratique todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à efetivação da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, incluindo: (a) contratar os prestadores de serviços necessários à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, o Escriturador (conforme definido abaixo), a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, na qualidade de instituições intermediárias da Oferta (“Coordenadores”), sendo que uma delas atuará como instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), os assessores legais, dentre outros; e (b) praticar todos os atos, tomar todas as providências, assinar todos os documentos e adotar todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, à discussão, negociação, definição dos termos e condições da Emissão, das Notas Comerciais Escriturais e da Oferta, em especial do Termo de Emissão, do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*”, a ser celebrado entre a Companhia, as Fiadoras, a Securitizadora e os Coordenadores (“Contrato de Distribuição”), dos instrumentos de contratação dos prestadores de serviços e/ou de qualquer outro instrumento necessário ou recomendável à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, podendo para tanto negociar e assinar os respectivos instrumentos e eventuais alterações em aditamentos, além de eventuais anexos, declarações, termos e procurações a eles relacionados; e

(iii) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para a formalização e/ou implementação das matérias descritas nos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia.

5. DELIBERAÇÕES: Dando início aos trabalhos, os membros integrantes do Conselho de Administração da Companhia examinaram os itens constantes da Ordem do Dia e tomaram as seguintes deliberações, por unanimidade e sem ressalvas:

5.1. Aprovar a realização, pela Companhia, da Emissão das Notas Comerciais Escriturais, com as seguintes principais características e condições, a serem detalhadas e reguladas no Termo de Emissão:

“BIVI HOLDING S.A.” – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – 22/11/2024

(a) Número da Emissão de Notas Comerciais. As Notas Comerciais Escriturais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia;

(b) Número de Séries. A Emissão, em classe única, será realizada em até 3 (três) séries (sendo a 1ª (primeira) série denominada "1ª Série"; a 2ª (segunda) série denominada "2ª Série"; e a 3ª (terceira) série denominada "3ª Série", e, em conjunto e indistintamente, "Séries"), sendo que a existência de cada Série e a quantidade de Notas Comerciais Escriturais a serem alocadas como notas comerciais escriturais da primeira série ("Notas Comerciais Escriturais 1ª Série") e/ou como notas comerciais escriturais da segunda série ("Notas Comerciais Escriturais 2ª Série") e/ou como notas comerciais escriturais da terceira série ("Notas Comerciais Escriturais 3ª Série" e, em conjunto com as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, "Notas Comerciais Escriturais"), será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Notas Comerciais Escriturais entre as Séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Notas Comerciais Escriturais de determinada Série deverá ser diminuída da quantidade total de Notas Comerciais Escriturais a ser prevista no Termo de Emissão, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série, de forma que a soma das Notas Comerciais Escriturais alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de acordo com a demanda apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Notas Comerciais Escriturais a ser alocada em cada Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o Termo de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de (1) aprovação da Titular de Notas Comerciais e das demais Partes do Termo de Emissão, (2) deliberação societária adicional da Companhia ou das Fiadoras, ou (3) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme seja definido no Termo de Emissão). Não há subordinação entre as Séries.

Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as Séries, observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Notas Comerciais Escriturais será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme aplicável, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.

Para fins desta Ata, "Procedimento de Bookbuilding": significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, por meio do qual se definirá: **(i)** a taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais aplicável a cada Série das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais de cada Série; **(ii)** o número de séries de CRI, e, consequentemente, o número de Séries que serão emitidas, sendo

"BIVI HOLDING S.A." – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – 22/11/2024

certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; **(iii)** a quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Notas Comerciais Escriturais alocada em cada Série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e **(iv)** o volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo;

(c) Valor Total da Emissão de Notas Comerciais Escriturais. O valor total da Emissão de Notas Comerciais Escriturais será de, inicialmente, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo ("Valor Total da Emissão"). O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o Termo de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de (1) aprovação da Titular de Notas Comerciais e demais Partes do Termo de Emissão, (2) deliberação societária adicional da Companhia ou das Fiadoras, ou (3) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(d) Quantidade. Serão emitidas, inicialmente, 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) Notas Comerciais Escriturais, a serem alocadas no âmbito da 1ª Série e/ou da 2ª Série e/ou da 3ª Série em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme a ser previsto no Termo de Emissão, observado que a quantidade de Notas Comerciais Escriturais poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo. A quantidade final de Notas Comerciais Escriturais a ser emitida e a sua alocação em cada Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o Termo de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem (1) necessidade de aprovação da Titular de Notas Comerciais e das demais Partes do Termo de Emissão, (2) deliberação societária adicional da Companhia ou das Fiadoras, ou (3) aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o Valor Total da Emissão e a quantidade das Notas Comerciais Escriturais, a serem previstas no Termo de Emissão, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI efetivamente emitidos, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais não integralizadas, a ser formalizado por meio do Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) Notas Comerciais Escriturais, correspondente a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e

"BIVI HOLDING S.A." – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – 22/11/2024

integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Montante Mínimo");

(e) Valor Nominal Unitário. As Notas Comerciais Escriturais terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais ("Valor Nominal Unitário");

(f) Forma e Comprovação de Titularidade. As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais Escriturais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195. Após a subscrição das Notas Comerciais Escriturais, enquanto as Notas Comerciais Escriturais estiverem vinculadas ao Patrimônio Separado dos CRI, a Titular de Notas Comerciais somente poderá promover a transferência da totalidade das Notas Comerciais Escriturais de sua titularidade, ou dos créditos delas decorrentes, em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(g) Escriturador. As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração prestado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Escriturador"). As definições acima incluem quaisquer outras instituições que venham a suceder o Escriturador na prestação dos serviços relativos às Notas Comerciais Escriturais. Nos termos do artigo 49 da Lei 14.195, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador;

(h) Garantias. As Notas Comerciais Escriturais serão garantidas por garantia fidejussória representada pela Fiança a ser prestada pelas Fiadoras, conforme previsto abaixo;

(i) Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 15 de dezembro de 2024 ("Data de Emissão");

(j) Prazo de Subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos a serem previstos no Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais serão subscritas pela Securitizadora, direta e anteriormente à emissão dos CRI;

(k) Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização. Sem prejuízo do disposto em lei, para os fins da Operação de Securitização, as Notas Comerciais Escriturais serão integralmente subscritas por meio da assinatura de Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, conforme modelo a ser previsto no Termo de Emissão, e integralizadas mediante o cumprimento das Condições Precedentes a "BIVI HOLDING S.A." – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – 22/11/2024

serem descritas no Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, nas respectivas datas de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), e exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Securitizadora na Conta do Patrimônio Separado, à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização das Notas Comerciais Escriturais em mais de uma data, o preço de integralização para as Notas Comerciais Escriturais que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização de uma respectiva Série será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais aplicável a cada Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Notas Comerciais Escriturais (exclusive), observada a possibilidade de ágio ou deságio, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão ("Preço de Integralização");

(l) Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão, (i) o prazo das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série"); (ii) o prazo das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série"); e (iii) o prazo das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série");

(m) Amortização das Notas Comerciais Escriturais. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão (cada uma, indistintamente, uma "Data de Amortização"). Para cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será considerada a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão;

"BIVI HOLDING S.A." – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – 22/11/2024

(n) Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou a Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior, até a Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente subsequente ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série"). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão;

(o) Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo limitado à maior taxa entre "(i)" e "(ii)" a seguir ("Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série"):
(i) a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré' equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; e
(ii) 13,40% (treze inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série"). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão;

(p) Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia,
 "BIVI HOLDING S.A." – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – 22/11/2024

"over extra-grupo", expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série" e "Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série", respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão;

(q) Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre "(i)" e "(ii)" a seguir ("Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 3ª Série" e, em conjunto com a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a "Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais"): **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2029, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série", e, em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a "Remuneração das Notas Comerciais Escriturais"). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Termo de Emissão;

"BIVI HOLDING S.A." – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – 22/11/2024

(r) Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos a serem previstos Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será paga a partir da Data de Emissão, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas a serem previstas no Termo de Emissão (cada uma "Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais");

(s) Fiança. Para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento, pela Companhia, das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Securitizadora, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento das Notas Comerciais Escriturais, abrangendo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes do Termo de Emissão ("Obrigações Garantidas"), comparecerão as Fiadoras, para prestar, em caráter irrevogável e irretratável, por meio da assinatura do Termo de Emissão, garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Securitizadora, limitada a 10% (dez por cento) das Obrigações Garantidas para cada Fiadora, nos termos do artigo 818 do Código Civil, obrigando-se, por meio do Termo de Emissão e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas, observado o limite por Fiador estipulado acima, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos a serem descritos no Termo de Emissão ("Fiança"). Fica, desde já, certo e aprovado que, caso as Fiadoras venham a ter demonstrações financeiras individuais elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e auditadas por auditor independente registrado na CVM e desde que o aumento de percentual da Fiança prestada pelas Fiadoras seja permitido pela regulamentação aplicável em vigor, o percentual da Fiança a ser prestada por cada uma das Fiadoras será aumentado até o limite máximo permitido pela regulamentação em vigor, sem a necessidade de autorização prévia da Devedora, da Securitizadora, de aprovação em assembleia geral

"BIVI HOLDING S.A." – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – 22/11/2024

de titulares de Notas Comerciais Escriturais e/ou aprovação dos titulares de CRI, por meio de Assembleia Especial de Titulares de CRI;

(t) Fundo de Amortização. Não será constituído fundo de amortização para a Emissão;

(u) Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada;

(v) Aquisição Antecipada Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Notas Comerciais Escriturais pela Companhia;

(w) Amortização Extraordinária. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá realizar, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de junho de 2027 (inclusive), a amortização extraordinária facultativa de parcela das Notas Comerciais Escriturais de cada uma das Séries ou da totalidade das Séries, conforme o caso, limitada ao valor de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, à época ("Amortização Extraordinária Facultativa");

Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, o valor devido pela Companhia será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (i) e (ii) abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série"):

- (1) parcela do Valor Nominal Unitário e do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive); **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, conforme aplicável; ou

- (2) a soma, na proporção da Amortização Extraordinária Facultativa, das parcelas remanescentes **(a)** do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, desde a Data de Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento, conforme o caso, trazida a valor presente até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Amortização Extraordinária Facultativa, no caso das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, e/ou (B) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data de Amortização Extraordinária Facultativa, no caso das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série; **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme aplicável;

Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 2ª, o valor devido pela Companhia será equivalente **(i)** à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido **(ii)** da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da data do pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, (inclusive) até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive) e demais encargos devidos e não pagos até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa, e **(iii)** de prêmio calculado conforme fórmula a ser prevista no Termo de Emissão;

(x) Resgate Antecipado. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Companhia poderá realizar, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de junho de 2027 (inclusive), o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais de cada Série ou da totalidade das Séries, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, o valor devido pela Companhia será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (i) e (ii)

"BIVI HOLDING S.A." – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – 22/11/2024

abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série"):

- (1) o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, conforme aplicável; ou
- (2) a soma das parcelas remanescentes (a) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, desde a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento, conforme o caso, trazida a valor presente até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo Total, no caso das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, e/ou (B) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data do Resgate Antecipado Facultativo Total, no caso das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme aplicável;

"BIVI HOLDING S.A." – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – 22/11/2024

12 de 16

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Companhia será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da data do pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, (inclusive) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive) e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e (iii) de prêmio calculado conforme fórmula a ser prevista no Termo de Emissão.

(y) Oferta de Resgate Antecipado. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais de cada Série ou da totalidade das Séries, conforme o caso, endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário ("Oferta de Resgate Antecipado"). A Oferta de Resgate Antecipado Facultativo deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, e será operacionalizada de acordo com os termos a serem previstos no Termo de Emissão. O valor a ser pago à Companhia no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente: (i) ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais (inclusive), ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos do Termo de Emissão; (iii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos do Termo de Emissão; e (iv) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Companhia, o qual não poderá ser negativo;

(z) Resgate Antecipado Obrigatório. A Companhia deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais Escriturais (a menos que de forma distinta indicado no Termo de Emissão), nas hipóteses de **(i)** não acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI conforme previsto no Termo de Emissão, caso em que deverá ser realizado o resgate da 2ª Série; **(ii)** não acordo sobre a nova Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série conforme previsto no Termo de Emissão, caso em que deverá ser realizado o resgate da 3ª Série; **(iii)** um Evento de Retenção de Tributos, nos termos a serem previstos no Termo de Emissão; **(iv)** ocorrência do descrito no Termo de Emissão; e/ou **(v)** descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI ("Resgate Antecipado Obrigatório") e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo, "Resgate "BIVI HOLDING S.A." – ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO – 22/11/2024

Antecipado”). Por ocasião de Resgate Antecipado Obrigatório, a Titular de Notas Comerciais fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório (exclusive), conforme aplicável; e **(iii)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos do Termo de Emissão;

(aa) Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular de Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, aquele que for Titular de Notas Comerciais no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento;

(bb) Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos do Termo de Emissão, serão realizados pela Companhia, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado necessariamente até às 12:00 horas (inclusive) das respectivas datas de pagamento a serem previstas no Termo de Emissão;

(cc) Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista no Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(dd) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Titular de Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série e Atualização Monetária, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”);

(ee) Vencimento Antecipado. Sujeito ao disposto no Termo de Emissão, a Titular de Notas Comerciais deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor

Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais (ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso), acrescido **(i)** da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento (exclusive), conforme aplicável; e **(iii)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos do Termo de Emissão, na ocorrência de qualquer dos eventos a serem previstos no Termo de Emissão, observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura (cada um, um “Evento de Inadimplemento”), sendo certo que tais Eventos de Inadimplemento, prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais eventos foram negociados e serão definidos pela Diretoria da Companhia no Termo de Emissão, bem como se tais eventos são eventos de vencimento automático ou não automático; e

(ff) Demais condições. Todas as demais condições e regras específicas a respeito da Emissão deverão ser tratadas detalhadamente no Termo de Emissão.

5.2. Autorizar a diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para que pratique todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à efetivação da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, incluindo: (a) contratar os prestadores de serviços necessários à realização da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, o Escriturador, a B3, os Coordenadores, os assessores legais, dentre outros; e (b) praticar todos os atos, tomar todas as providências, assinar todos os documentos e adotar todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, à discussão, negociação, definição dos termos e condições da Emissão, das Notas Comerciais Escriturais e da Oferta, em especial do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição, dos instrumentos de contratação dos prestadores de serviços e/ou de qualquer outro instrumento necessário ou recomendável à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, podendo para tanto negociar e assinar os respectivos instrumentos e eventuais alterações em aditamentos, além de eventuais anexos, declarações, termos e procurações a eles relacionados; e

5.3. Ratificar todos e quaisquer os atos já praticados pela Diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para a formalização e/ou implementação das matérias descritas nos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, aprovadas acima.

- 6. ENCERRAMENTO E APROVAÇÃO DA ATA:** Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os Membros do Conselho de Administração.
- 7. CERTIDÃO:** Certificamos que a presente Ata é cópia fiel da Ata lavrada em livro próprio.

Ribeirão Preto, 25 de novembro de 2024.

MESA:

DocuSign
Assinado por: José Vitor Monteiro Jordani
CPF: 3684030847
Papel: Representante
Data de Assinatura: 25/11/2024 12:28:56
ICP-Brasil
CNPJ: 08.900.000/0001-91
Empresa: AC Siquiera Multimídia

Assinatura

Presidente
José Vitor Monteiro Jordani

DocuSign
Assinado por: FLÁVIO GUEDES DE ALCÂNTARA FILHO
CPF: 2766914619
Papel: Representante
Data de Assinatura: 25/11/2024 12:23:56
ICP-Brasil
CNPJ: 08.900.000/0001-91
Empresa: AC Siquiera Multimídia

Assinatura

Secretário
Flávio Guedes de Alcântara Filho

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 9D4762449C564F238868C1CE0EF6D016

Status: Concluído

Assunto: Complete com o DocuSign: CRI BILD - RCA Bivi (MF 25.11.2024) (final) [Envio WGL].docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 16

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Isabela Gonçalves Correia Neves

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447

SP, São Paulo 01403-001

isabela.neves@mattosfilho.com.br

Endereço IP: 163.116.233.168

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Isabela Gonçalves Correia Neves

Local: DocuSign

25/11/2024 | 22:16

isabela.neves@mattosfilho.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Flávio Guedes de Alcântara Filho

flavio.alcantara@vittaresidencial.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital



Enviado: 25/11/2024 | 22:17

Visualizado: 25/11/2024 | 22:23

Assinado: 25/11/2024 | 22:24

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 27840914810

Cargo do Signatário: Representante

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 187.32.178.153

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/11/2024 | 22:23

ID: b37ce6b1-0f92-4cb2-ab86-055a6be40983

José Vitor Monteiro Jordani

jose.jordani@bild.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital



Enviado: 25/11/2024 | 22:17

Visualizado: 25/11/2024 | 22:27

Assinado: 25/11/2024 | 22:29

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla

CPF do signatário: 36546336847

Cargo do Signatário: Representante

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.32.178.153

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/11/2024 | 22:27

ID: ed3882a1-0a81-415d-b04b-05c1bc5b73eb

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data****Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/11/2024 22:17
Entrega certificada	Segurança verificada	25/11/2024 22:27
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/11/2024 22:29
Concluído	Segurança verificada	25/11/2024 22:29
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do “Mattos Filho”

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

**** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.**

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do "Mattos Filho"

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

**** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.**

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

ANEXO II

Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Bild realizada em 25 de novembro de 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

NIRE 35300518977

CNPJ nº 29.998.522/0001-06

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 25 DE NOVEMBRO DE 2024

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 25 de novembro de 2024, às 14:00 horas, na sede social da BILD Desenvolvimento Imobiliário S.A., situada na comarca de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 01, Jardim Botânico, CEP 14.021-630 ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação, em razão de estarem presentes os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia ("Acionistas"), nos termos do disposto no §4º do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

3. MESA: Presidente: José Vitor Monteiro Jordani, brasileiro, solteiro, maior nascido em 27/03/1987, natural de Mirandópolis/SP, diretor de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n. 33.465.000-8-SSP-SP, expedida em 13/06/2008 e inscrito no CPF sob nº 365.463.368-47. **Secretário: Flávio Guedes de Alcântara Filho**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, nascido em 12/09/1978, natural de Sorocaba/SP, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n. 23.838.041-5-SSP-SP, expedida em 10/01/2005 e inscrito no CPF sob nº 278.409.148-10.

4. ORDEM DO DIA: Examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a constituição e outorga, pela Companhia, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), da Fiança (conforme definida abaixo), no âmbito da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em até 3 (três) séries da BIVI Holding S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.964.236/0001-50 ("Devedora"), no valor total de, inicialmente, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) ("Emissão" e "Notas Comerciais Escriturais", respectivamente), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor, as quais serão objeto de colocação privada perante a Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), nos termos a serem previstos no "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.*" ("Termo de Emissão") a ser celebrado entre a Devedora, a Companhia e a Vitta Residencial S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 15.080.241/0001-65 ("Vitta" e, em conjunto com a Companhia, as "Fiadoras"), e a Securitizadora, e servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em classe

"BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A." – ATA DE ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA – 22/11/2024

única, em até 3 (três) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("CRI"), nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), a ser disciplinada nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A."* ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 60 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(ii) a autorização para que a diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, pratique todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à efetivação da Fiança e da Operação de Securitização, incluindo praticar todos os atos, tomar todas as providências, assinar todos os documentos e adotar todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da Fiança e da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, à discussão, negociação, definição dos termos e condições da Emissão, das Notas Comerciais Escriturais, da Oferta e da Fiança, em especial do Termo de Emissão, do *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A."*, a ser celebrado entre a Companhia, a Devedora, a Vitta, a Securitizadora e os Coordenadores (conforme seja definido no Termo de Emissão) ("Contrato de Distribuição"), dos instrumentos de contratação dos prestadores de serviços e/ou de qualquer outro instrumento necessário ou recomendável à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, e a constituição e outorga da Fiança, podendo para tanto negociar e assinar os respectivos instrumentos e eventuais alterações em aditamentos, além de eventuais anexos, declarações, termos e procurações a eles relacionados; e

(iii) a ratificação de todos e quaisquer dos atos já praticados pela diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para a formalização e/ou implementação das matérias descritas nos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia.

5. DELIBERAÇÕES: Dando início aos trabalhos, os Acionistas da Companhia examinaram os itens constantes da Ordem do Dia e tomaram as seguintes deliberações, por unanimidade e sem ressalvas:

5.1. Aprovar a constituição e outorga, pela Companhia, no âmbito da Operação de Securitização, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante

"BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A." – ATA DE ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA – 22/11/2024

a Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento das Notas Comerciais Escriturais, abrangendo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes do Termo de Emissão ("Obrigações Garantidas"), em caráter irrevogável e irretratável, por meio da assinatura do Termo de Emissão, de garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Securitizadora, limitada a 10% (dez por cento) das Obrigações Garantidas para cada Fiadora, nos termos do artigo 818 do Código Civil, obrigando-se, por meio do Termo de Emissão e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas, observado o limite por Fiador estipulado acima, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos a serem descritos no Termo de Emissão ("Fiança"). Fica, desde já, certo e aprovado que, caso as Fiadoras venham a ter demonstrações financeiras individuais elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e auditadas por auditor independente registrado na CVM e desde que o aumento de percentual da Fiança prestada pelas Fiadoras seja permitido pela regulamentação aplicável em vigor, o percentual da Fiança a ser prestada por cada uma das Fiadoras será aumentado até o limite máximo permitido pela regulamentação em vigor, sem a necessidade de autorização prévia da Devedora, da Securitizadora, de aprovação em assembleia geral de titulares de Notas Comerciais Escriturais e/ou aprovação dos titulares de CRI, por meio de Assembleia Especial de Titulares de CRI;

5.2. Autorizar a diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para que pratique todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à efetivação da Fiança e da Operação de Securitização, incluindo praticar todos os atos, tomar todas as providências, assinar todos os documentos e adotar todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da Fiança e da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, à discussão, negociação, definição dos termos e condições da Emissão, das Notas Comerciais Escriturais, da Oferta e da Fiança, em especial do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição, dos instrumentos de contratação dos prestadores de serviços e/ou de qualquer outro instrumento necessário ou recomendável à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, e a constituição e outorga da Fiança, podendo para tanto negociar e assinar os respectivos instrumentos e eventuais alterações em aditamentos, além de eventuais anexos, declarações, termos e procurações a eles relacionados; e

"BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A." – ATA DE ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA – 22/11/2024

5.3. Ratificar todos e quaisquer os atos já praticados pela diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para a formalização e/ou implementação das matérias descritas nos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, aprovadas acima.

6. ENCERRAMENTO E APROVAÇÃO DA ATA: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os Acionistas.

7. CERTIDÃO: Certificamos que a presente Ata é cópia fiel da Ata lavrada em livro próprio.

Ribeirão Preto, 25 de novembro de 2024.

MESA:

Digitally signed by
José Vitor Monteiro Jordani
Assinado por José Vitor Monteiro Jordani 3034038347
CPF: 3034038347
Email: jvmonteiro@bild.com.br
Data da assinatura: 2024.11.25 13:23:58
O ECP Brasil: OJ Intermediária de Registro
O BR
Empresa AC Siqueira & Filhos
ECP Brasil

Presidente
José Vitor Monteiro Jordani

Digitally signed by
Flávio Guedes de Alcântara Filho
Assinado por FLAVIO GUEDES DE ALCANTARA FILHO 2754914610
CPF: 2754914610
Email: flavioguedes@bild.com.br
Data da assinatura: 2024.11.25 13:23:58
O ECP Brasil: OJ Intermediária de Registro
O BR
Empresa AC Siqueira & Filhos
ECP Brasil

Secretário
Flávio Guedes de Alcântara Filho

“BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.” – ATA DE ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA – 22/11/2024

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: FE84B3E6DB9C4AD49456B9D5EC47CA27

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI BILD - AGE Bild (Fiança) (MF 25.11.2024) (final) [Envio WGL].docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 4

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Isabela Gonçalves Correia Neves

Assinatura guiada: Ativado

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, São Paulo 01403-001

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

isabela.neves@mattosfilho.com.br

Endereço IP: 163.116.233.168

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Isabela Gonçalves Correia Neves

Local: DocuSign

25/11/2024 | 22:18

isabela.neves@mattosfilho.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Flávio Guedes de Alcântara Filho


Assinado por:
C78ICEB305574C0

Enviado: 25/11/2024 | 22:19

flavio.alcantara@vittaresidencial.com.br

Visualizado: 25/11/2024 | 22:22

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Assinado: 25/11/2024 | 22:22

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Usando endereço IP: 187.32.178.153

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 27840914810

Cargo do Signatário: Representante

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/11/2024 | 22:22

ID: 3209d3fd-18e7-4afe-b7a3-605159ac34cc

José Vitor Monteiro Jordani


Assinado por:
A22BFA90B07D454

Enviado: 25/11/2024 | 22:19

jose.jordani@bild.com.br

Visualizado: 25/11/2024 | 22:31

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Assinado: 25/11/2024 | 22:31

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Usando endereço IP: 187.32.178.153

Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla

CPF do signatário: 36546336847

Cargo do Signatário: Representante

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/11/2024 | 22:31

ID: 6eda652b-3a65-4b15-8324-ec7a64901a02

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data****Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/11/2024 22:19
Entrega certificada	Segurança verificada	25/11/2024 22:31
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/11/2024 22:31
Concluído	Segurança verificada	25/11/2024 22:31
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do “Mattos Filho”

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

**** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.**

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do “Mattos Filho”

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

**** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.**

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

ANEXO III

Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Vitta realizada em 25 de novembro de 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VITTA RESIDENCIAL S.A.
NIRE 35300518969
CNPJ nº 15.080.241/0001-65

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 25 DE NOVEMBRO DE 2024**

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 25 de novembro de 2024, às 13:30 horas, na sede social da VITTA Residencial S.A., situada na comarca de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, CEP 14.021-630 ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação, em razão de estarem presentes os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia ("Acionistas"), nos termos do disposto no §4º do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

3. MESA: Presidente: José Vitor Monteiro Jordani, brasileiro, solteiro, maior nascido em 27/03/1987, natural de Mirandópolis/SP, diretor de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n. 33.465.000-8-SSP-SP, expedida em 13/06/2008 e inscrito no CPF sob nº 365.463.368-47. **Secretário: Flávio Guedes de Alcântara Filho**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, nascido em 12/09/1978, natural de Sorocaba/SP, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n. 23.838.041-5-SSP-SP, expedida em 10/01/2005 e inscrito no CPF sob nº 278.409.148-10.

4. ORDEM DO DIA: Examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a constituição e outorga, pela Companhia, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), da Fiança (conforme definida abaixo), no âmbito da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em até 3 (três) séries da BIVI Holding S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.964.236/0001-50 ("Devedora"), no valor total de, inicialmente, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) ("Emissão" e "Notas Comerciais Escriturais", respectivamente), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor, as quais serão objeto de colocação privada perante a Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), nos termos a serem previstos no "*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.*" ("Termo de Emissão") a ser celebrado entre a Devedora, a Companhia e a Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 29.998.522/0001-06 ("Bild" e, em conjunto com a Companhia, as "Fiadoras"), e a Securitizadora, e servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em classe única, em até 3 (três) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da

"VITTA RESIDENCIAL S.A." – ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – 22/11/2024

Securitizadora ("CRI"), nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), a ser disciplinada nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A."* ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 60 ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente);

(ii) a autorização para que a diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, pratique todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à efetivação da Fiança e da Operação de Securitização, incluindo praticar todos os atos, tomar todas as providências, assinar todos os documentos e adotar todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da Fiança e da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, à discussão, negociação, definição dos termos e condições da Emissão, das Notas Comerciais Escriturais, da Oferta e da Fiança, em especial do Termo de Emissão, do *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A."*, a ser celebrado entre a Companhia, a Devedora, a Bild, a Securitizadora e os Coordenadores (conforme seja definido no Termo de Emissão) ("Contrato de Distribuição"), dos instrumentos de contratação dos prestadores de serviços e/ou de qualquer outro instrumento necessário ou recomendável à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, e a constituição e outorga da Fiança, podendo para tanto negociar e assinar os respectivos instrumentos e eventuais alterações em aditamentos, além de eventuais anexos, declarações, termos e procurações a eles relacionados; e

(iii) a ratificação de todos e quaisquer dos atos já praticados pela diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para a formalização e/ou implementação das matérias descritas nos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia.

5. DELIBERAÇÕES: Dando início aos trabalhos, os Acionistas da Companhia examinaram os itens constantes da Ordem do Dia e tomaram as seguintes deliberações, por unanimidade e sem ressalvas:

5.1. Aprovar a constituição e outorga, pela Companhia, no âmbito da Operação de Securitização, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento das Notas Comerciais Escriturais, abrangendo o Valor Nominal Unitário das Notas

"VITTA RESIDENCIAL S.A." – ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – 22/11/2024

Comerciais Escriturais 1ª Série, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas do Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes do Termo de Emissão ("Obrigações Garantidas"), em caráter irrevogável e irretratável, por meio da assinatura do Termo de Emissão, de garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Securitizadora, limitada a 10% (dez por cento) das Obrigações Garantidas para cada Fiadora, nos termos do artigo 818 do Código Civil, obrigando-se, por meio do Termo de Emissão e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas, observado o limite por Fiador estipulado acima, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos a serem descritos no Termo de Emissão ("Fiança"). Fica, desde já, certo e aprovado que, caso as Fiadoras venham a ter demonstrações financeiras individuais elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e auditadas por auditor independente registrado na CVM e desde que o aumento de percentual da Fiança prestada pelas Fiadoras seja permitido pela regulamentação aplicável em vigor, o percentual da Fiança a ser prestada por cada uma das Fiadoras será aumentado até o limite máximo permitido pela regulamentação em vigor, sem a necessidade de autorização prévia da Devedora, da Securitizadora, de aprovação em assembleia geral de titulares de Notas Comerciais Escriturais e/ou aprovação dos titulares de CRI, por meio de Assembleia Especial de Titulares de CRI;

5.2. Autorizar a diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para que pratique todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à efetivação da Fiança e da Operação de Securitização, incluindo praticar todos os atos, tomar todas as providências, assinar todos os documentos e adotar todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da Fiança e da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, à discussão, negociação, definição dos termos e condições da Emissão, das Notas Comerciais Escriturais, da Oferta e da Fiança, em especial do Termo de Emissão, do Contrato de Distribuição, dos instrumentos de contratação dos prestadores de serviços e/ou de qualquer outro instrumento necessário ou recomendável à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, e a constituição e outorga da Fiança, podendo para tanto negociar e assinar os respectivos instrumentos e eventuais alterações em aditamentos, além de eventuais anexos, declarações, termos e procurações a eles relacionados; e

5.3. Ratificar todos e quaisquer os atos já praticados pela diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, para a formalização e/ou implementação das matérias descritas nos itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, aprovadas acima.

"VITTA RESIDENCIAL S.A." – ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – 22/11/2024

6. ENCERRAMENTO E APROVAÇÃO DA ATA: Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos e inexistindo qualquer outra manifestação, lavrou-se a presente ata que, lida, foi aprovada e assinada por todos os Acionistas.

7. **CERTIDÃO:** Certificamos que a presente Ata é cópia fiel da Ata lavrada em livro próprio.

Ribeirão Preto, 25 de novembro de 2024.

MESA:

Presidente

José Vitor Monteiro Jordani

[illegible]

"VITTA RESIDENCIAL S.A." – ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – 22/11/2024

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: AB35A45D10BB475AB1BFAFC35F4D51F4

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI BILD - AGE Vitta (Fiança) (MF 25.11.2024) (final) [Envio WGL].docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 4

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Isabela Gonçalves Correia Neves

Assinatura guiada: Ativado

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, São Paulo 01403-001

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

isabela.neves@mattosfilho.com.br

Endereço IP: 163.116.233.168

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Isabela Gonçalves Correia Neves

Local: DocuSign

25/11/2024 | 22:18

isabela.neves@mattosfilho.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Flávio Guedes de Alcântara Filho



Enviado: 25/11/2024 | 22:18

flavio.alcantara@vittaresidencial.com.br

Visualizado: 25/11/2024 | 22:24

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Assinado: 25/11/2024 | 22:25

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Usando endereço IP: 187.32.178.153

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 27840914810

Cargo do Signatário: Representante

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/11/2024 | 22:24

ID: 9167ce44-4193-4826-89a0-70500324cec2

José Vitor Monteiro Jordani



Enviado: 25/11/2024 | 22:18

jose.jordani@bild.com.br

Visualizado: 25/11/2024 | 22:30

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Assinado: 25/11/2024 | 22:30

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Usando endereço IP: 187.32.178.153

Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla

CPF do signatário: 36546336847

Cargo do Signatário: Representante

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/11/2024 | 22:30

ID: d2133d33-6a0b-4861-bd41-9a3a6a5a41fc

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data****Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/11/2024 22:18
Entrega certificada	Segurança verificada	25/11/2024 22:30
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/11/2024 22:30
Concluído	Segurança verificada	25/11/2024 22:30
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do “Mattos Filho”

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

****** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA

Periodicamente, “Mattos Filho” poderá estar legalmente obrigado a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo e, se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Não será cobrada cópia impressa. Após o prazo de 30 dias, se solicitada a cópia, poderão ser enviadas cópias digitais PDF.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso e, então, esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Além disso, você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como entrar em contato com "Mattos Filho":

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: servicedesk@mattosfilho.com.br

Para informar seu novo endereço de e-mail ao “Mattos Filho”

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail.

Se você criou uma conta DocuSign, poderá atualizá-la com seu novo endereço de e-mail através das preferências da sua conta.

Para solicitar cópias impressas do “Mattos Filho”

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Para revogar o seu consentimento perante o “Mattos Filho”

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- i. recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- ii. enviar uma mensagem de e-mail para servicedesk@mattosfilho.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal e número de telefone.

Hardware e software necessários

- (i) Sistemas operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista® e Mac OS®;
- (ii) Navegadores: versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas), Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac), Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas);
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF;
- (iv) Resolução de tela: mínimo 800 x 600;
- (v) Ajustes de segurança habilitados: permitir cookies por sessão.

****** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. Caso necessário, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por exemplo: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento e assinatura de documentos eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também (i) foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que (ii) foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos aqui, por favor, informe-nos clicando no botão “Eu concordo” abaixo, antes de clicar em “CONTINUAR” no sistema DocuSign.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, você confirma que:

- Você pode acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA;
- Você pode imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde possa imprimi-la para futura referência e acesso;
- Até ou a menos que você notifique o “Mattos Filho” conforme descrito acima, você consente em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para você por “Mattos Filho” durante o curso do seu relacionamento com o “Mattos Filho”.

ANEXO IV

Estatuto Social da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BIVI HOLDING S.A.

CNPJ nº 08.964.236/0001-50

NRE nº 35.300.518.632

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE DEZEMBRO DE 2022**

1. **Data, Horário e Local:** Realizada no dia 30 (trinta) de dezembro de 2.022, às 09h00, na sede social da BIVI HOLDING S/A ("COMPANHIA"), localizada na Cidade de Ribeirão Preto, Estado da São Paulo, na Avenida Wladimir Melles Ferreira, nº. 1485, sala 326, Jardim Botânico, CEP 14.021-630.

2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, conforme o disposto no artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada (a "Lei das S.A."), por estarem presentes os Acionistas de COMPANHIA representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas constantes no Livro da Presença de Acionistas.

3. **Composição Da Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Fábio Guimarães Franco de Silva, e secretariados pelo Sr. Flávio Guedes de Alcântara Filho.

4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre (I) o aumento de capital social; (II) a alteração do Artigo 5º de Estatuto Social da COMPANHIA para refletir o aumento de capital social mencionado no item (I); e (III) a consolidação da Estatuto Social.

6. **Deliberações:** Preliminarmente, por proposta de Presidente os Acionistas aprovaram lavratura de ata que se refere esta Assembleia Geral Extraordinária em forma de sumário dos fatos ocorridos bem como sua publicação com omissão das assinaturas dos Acionistas nos termos de §1º Artigo 130 de Lei 6.404/76, conforme alterada (a "Lei das S.A."), e após examinadas e discutidas as matérias constantes da Ordem de Dia, os Acionistas decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar:

(i) o aumento de capital social de COMPANHIA que passará das atuais R\$ 5.000.000,00 (seis milhões de reais) para R\$ 55.999.999,00 (cinquenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e oito reais), sem a emissão de novas ações, alterando-se o

Este documento foi assinado digitalmente por Fábio Guimarães Franco Da Silva e Flávio Guedes De Alcântara Filho.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 7483-0045-D136-08D4.

Este documento foi assinado digitalmente por Fábio Guimarães Franco Da Silva e Flávio Guedes De Alcântara Filho.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 7483-0045-D136-08D4.

valor nominal das ações de R\$ 1,00 (um real) por ação, para R\$ 9,333333 (nove reais e trinta e três centavos de real, trezentos e trinta e três milésimos de centavos de real e três milionésimos de centavos de real) por ação, mediante a capitalização de saldo destinado à reserva de lucros de COMPANHIA de acordo com o artigo 169 da Lei 6.404/76. O aumento de capital e, neste ato, integralizado por todos os Acionistas, proporcionalmente às suas respectivas participações no capital social, mediante a capitalização do saldo destinado à reserva de lucros.

(II) em razão de deliberação acima, o caput de Artigo 5º do Estatuto Social de COMPANHIA passa a vigorar com a seguinte e nova redação, permanecendo inalterados os seus parágrafos:

"Artigo 5º. O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 55.999,998,00 (cinquenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e oito reais), dividido em 6.000.000 (seis milhões) de ações ordinárias, nominativas e com valor nominal de R\$ 9,333333 (nove reais e trinta e três centavos de real, trezentos e trinta e três milésimos de centavos de real e três milionésimos de centavos de real) cada."

(III) Foi aprovada, por unanimidade de votos dos Acionistas presentes e consolidação de Estatuto Social da COMPANHIA, em virtude das deliberações acima, cuja cópia del integra a presente ard na forma de seu Anexo I.

6. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada e presente assembleia, da qual se lavrou a presente ata, a qual, após ter sido lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. Ribeirão Preto/SP, 30/12/2022. Assinaturas: Mesa: Fábio Guimarães Franco da Silva – Presidente; e Flávio Guedes de Alcântara Filho – Secretário. Acionistas Presentes: G8 PARTNERS LTDA, representada por Rodrigo Villas Boas e Flávio Guedes de Alcântara Filho. Fábio Guimarães Franco da Silva, Flávio Guedes de Alcântara Filho, Jdas Luiz Camarero Neto, José Márcio Freitas Pereira, José Vitor Monteiro Jordani, Matheus Lauand Caetano Os Melo, Renigo Saccarelli Nascimento, Rodrigo Villas Boas. Esta ard e cópia fiel de ard lavrada em livro próprio.

Ribeirão Preto, SP, 30 de dezembro de 2022.

Fábio Guimarães Franco da Silva
Presidente

Flávio Guedes de Alcântara Filho
Secretário

**ANEXO 1 À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE DEZEMBRO DE 2022**

**BIVI HOLDING S.A.
CNPJ nº 08.984.238/0001-60
NIRE nº 38.300.812.632**

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º. A BIVI HOLDING S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima regida pelo presente Estatuto e pela legislação em vigor.

Artigo 2º. A Companhia tem e sua sede e foro e domicílio na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº. 1455, sala 326, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo,

Parágrafo Único. A Companhia poderá abrir, encerrar e alterar o endereço de filial, agências, depósitos, centros de distribuição, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos no País ou no exterior por deliberação de Conselho de Administração, observado o disposto no artigo 16, inciso XVIII deste Estatuto Social.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto a exploração de ramo de compra e venda de imóveis próprios, incorporação imobiliária, desmembramento e loteamento de terrenos, administração e consultoria de imóveis, prestação de serviços de engenharia e construção, aluguel de máquinas e equipamentos para construção, serviços combinados de escritório e apoio administrativo, preparação de documentos, serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente, e a participação como acionista ou sócia em outras sociedades empresárias e não empresárias, no Brasil ou no exterior (holding de instituição não financeira).

Parágrafo Único. As atividades de seu objeto social podem ser realizadas no Brasil ou no exterior, quer diretamente pela Companhia, quer através de subsidiárias ou de participação no capital de outras sociedades.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Guimarães Franco Da Silva e Flavio Guedes De Alcantara Filho.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldaassinatura.com.br/443> e utilize o código 74B3-0D45-D136-0ED4.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Guimarães Franco Da Silva e Flavio Guedes De Alcantara Filho.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldaassinatura.com.br/443> e utilize o código 74B3-0D45-D136-0ED4.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º. O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 55.999.998,00 (cinquenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e oito reais), dividido em 6.000.000 (seis milhões) de ações ordinárias, administrativas e com valor nominal de R\$ 9,333333 (nove reais e trinta e três centavos de real, trezentos e trinta e três milésimos de centavos de real e três milionésimos de centavos de real) cada.

Parágrafo Único. A Companhia não emitirá cautelas, títulos ou certificados representativos de ações e de bônus de subscrições.

Artigo 5º. O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária dará o direito a um voto nas deliberações de Assembleia Geral. As ações são indivisíveis em relação à Companhia.

CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 7º. A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social e, extraordinariamente, quando convocada nos termos de Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") ou deste Estatuto Social.

§ 1º. A Assembleia Geral será convocada por pelo menos dois Diretores ou, nos casos previstos em lei, por acionistas ou pelo Conselho Fiscal, mediante anúncio publicado, devendo a primeira convocação ser feita, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e a segunda com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

§ 2º. As deliberações de Assembleia Geral serão tomadas por maioria das votos presentes, observado o disposto no 36 deste Estatuto Social.

§ 3º. A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem de dia constantes de respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

§ 4º. As atas de Assembleia deverão ser lavradas no livro de Atas das Assembleias Gerais na forma de sumário dos fatos ocorridos e publicadas com omissão das assinaturas.

Artigo 5º. A Assembleia Geral será instalada e presidida por qualquer dos Diretores. O Presidente da Assembleia Geral indicará até 2 (dois) Secretárias

Artigo 5º. Compete à Assembleia Geral, além das atribuições previstas em lei: (i) eleger e destituir os membros de Diretoria, indicando o Conselho Fiscal, quando instalado; (ii) nomear substituto de qualquer das outras Conselheiras, nas hipóteses de afastamento temporário ou definitivo da cargo; (iii) fixar a remuneração global anual dos administradores, assim como a dos membros de Conselho Fiscal e demais Comitês, se e quando instalados; (iv) reformar o Estatuto Social; (v) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação e transformação da Companhia e de suas controladas, ou de qualquer sociedade na Companhia ou em suas controladas, bem como autorizar a constituição, dissolução ou liquidação da subsidiárias e a legislação o o fechamento de filiais no País ou no exterior; (vi) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações; (vii) aprovar planos de opção de compra de ações destinados a administradores, empregados ou pessoas naturais ou jurídicas que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia; (viii) deliberar, após avaliação de proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos; (ix) eleger e destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; (x) deliberar sobre a exclusão de acionista; (xi) deliberar sobre o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial e de autossucessão; (xii) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelos Acionistas, em Assembleia Geral.

CAPÍTULO IV - ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES COMUNS AOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 16. A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

§ 1º. A investidura nos cargos far-se-á por forma lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador ardoesado, dispensada qualquer garantia de gestão.

§ 2º. Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o

CBSD.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Guimarães Franco De Sá e Flavio Guedes De Alcantara Filho. Para verificar as assinaturas vá no site <http://oab.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código 7453-0045-D138-08D4.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Guimarães Franco De Sá e Flavio Guedes De Alcantara Filho. Para verificar as assinaturas vá no site <http://oab.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código 7453-0045-D138-08D4.

§ 3º. É vedado aos administradores: (i) praticar ato de liberalidade à custa da Companhia; (ii) receber de acionistas ou de terceiros qualquer benefício direta ou indiretamente em função de exercício do cargo; (iii) participar ou influir em deliberação sobre assuntos de seu interesse pessoal, cumprindo-lhes declarar os motivos de seu impedimento.

Artigo 11. A Assembleia Geral aprovará o Plano de Cargos e Salários da Companhia e suas Controladas, inclusive dos administradores, cabendo ao Conselho de Administração, em reunião, fixar a remuneração individual dos Diretores da Companhia e suas Controladas.

Artigo 12. Ressalvado o disposto no presente Estatuto Social, qualquer dos órgãos de administração se reúne validamente com a presença de maioria de seus respectivos membros e delibera pelo voto de maioria absoluta dos presentes.

Parágrafo Único. Só é dispensada a convocação prévia de reunião como condição de sua validade se presentes todos os seus membros. São considerados presentes os membros do órgão de administração que manifestarem seu voto por meio da delegação feita em favor de outro membro de respectivo órgão, por voto escrito antecipado e por voto escrito transmitido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação.

SEÇÃO II - CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13. O Conselho de Administração será composto de no mínimo 3 (três) a no máximo 5 (cinco) membros eleitos pela Assembleia Geral, podendo entre eles ter até 02 Conselheiros Externos e Independentes, todos com mandato unificado de 3 (três) anos, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 3 (três) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

§ 1º. Findo o mandato, os membros do Conselho de Administração permanecerão no exercício de seus cargos até a investidura dos novos membros eleitos.

§ 2º. A Assembleia Geral poderá, mas não deverá, eleger um suplente para cada um dos membros do Conselho de Administração.

§ 3º. O membro do Conselho de Administração ou suplente não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os interesses da Companhia.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Guimarães Franco Da Silva e Flavio Guedes De Aguiar Filho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://web.portaldesassinturas.com.br/443> e utilize o código 7483-0D45-D136-0BD4.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Guimarães Franco Da Silva e Flavio Guedes De Aguiar Filho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://web.portaldesassinturas.com.br/443> e utilize o código 7483-0D45-D136-0BD4.

Artigo 14. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente, que será indicado na Assembleia Geral de Acionistas que os eleger.

§ 1º. O Presidente do Conselho de Administração convocará e presidirá as reuniões do órgão e as Assembleias Gerais, ressalvadas, no caso das Assembleias Gerais, as hipóteses em que indique por escrito outro Conselheiro, Diretor ou Acionista será presidir do trabalhos.

§ 2º. Nas deliberações de Conselho de Administração, cada conselheiro terá direito a 1 (um) voto, sendo que as deliberações serão tomadas por maioria de seus membros.

§ 3º. Na ausência de Presidente do Conselho de Administração, os demais membros elegerão, na própria reunião, um conselheiro para presidir-la.

Artigo 15. O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, mensalmente e, extraordinariamente, a qualquer tempo, quando assim demandarem os negócios sociais, mediante convocação.

§ 1º. A convocação a que se refere o caput desta cláusula deverá ser feita pelo Presidente ou pela metade dos membros em exercício do Conselho de Administração, por notificação enviada com pelo menos 7 (sete) dias úteis de antecedência com indicação de data, hora, lugar, ordem do dia detalhada e documentos a serem considerados naquela Reunião, se houver.

§ 2º. Qualquer Conselheiro poderá, por meio de solicitação escrita ao Presidente, propor a inclusão de itens na ordem de dia para a realização de reunião de Conselho de Administração. Caso a referida solicitação seja recebida pelo Presidente após o envio de notificação de que trata o parágrafo 1º, acima, os itens sugeridos, caso aprovados pela Presidente, serão incluídos na ordem do dia de reunião subsequente.

§ 2º. O Conselho de Administração poderá, desde que presentes todos os seus membros, deliberar, por unanimidade, acerca de qualquer outra matéria não incluída na ordem do dia de reunião mensal ou de reunião extraordinária.

§ 4º. As reuniões do Conselho poderão ser realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do membro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Guimarães Franco Da Silva e Flavio Guedes De Alcântara Filho. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://nab.portaldosasilvass.com.br/443> e utilize o código 7489-0045-D136-08D4.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Guimarães Franco Da Silva e Flavio Guedes De Alcântara Filho. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://nab.portaldosasilvass.com.br/443> e utilize o código 7489-0045-D136-08D4.

§ 6º. Os Diretores poderão participar das reuniões a convite do Presidente do Conselho de Administração.

§ 6º. O Presidente do Conselho de Administração poderá convocar Diretores para o esclarecimento de assuntos afetos às áreas sob sua responsabilidade, bem como convidar outros profissionais, inclusive não integrantes da Companhia, que possam oferecer contribuições técnicas ou assessorar nas deliberações do órgão.

Artigo 13. Compete do Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam cometidas por lei ou pelo Estatuto Social: (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia e de suas controladas; (ii) eleger e destituir os Diretores, bem como discriminar as suas atribuições; (iii) fixar a remuneração, os benefícios indiretos e os demais incentivos dos Diretores dentro do limite global de remuneração da administração aprovado pela Assembleia Geral; (iv) fiscalizar e avaliar o desempenho e a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia; solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e de quaisquer outros atos; (v) escolher e destituir os auditores independentes, bem como convocá-los para prestar os esclarecimentos que entender necessários sobre qualquer matéria; (vi) apreciar o Relatório de Administração, as contas do Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral; (vii) aprovar e rever o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual, o qual deverá ser revisado e aprovado anualmente, bem como formular proposta de orçamento de capital a ser submetido à Assembleia Geral para fins de retenção de lucros; (viii) aprovar a aplicação de recursos oriundo de incentivos fiscais; (ix) deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; (x) submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação de lucro líquido do exercício, bem como deliberar sobre a oportunidade de levantamento de balanços semestrais ou em períodos menores; (xi) deliberar sobre proposta de Diretoria e respeito do pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio decorrentes dos balanços e a respeito do pagamento de dividendos intermediários ou intercalares à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros, existentes no último balanço anual ou semestral; (xii) deliberar sobre a negociação com ações de emissão da Companhia; (xiii) deliberar, por delegação da Assembleia Geral quando da emissão de debêntures pela Companhia, sobre a época e as condições de vencimento, amortização ou resgate, a época e as condições para pagamento dos juros, de participação nos lucros e de prêmio de reembolso, às houver, e o modo de subscrição ou colocação bem como os tipos de debêntures; (xiv) autorizar a aquisição, alienação e a oneração de bens integrantes do ativo permanente e de participações societárias de caráter não-permanente da Companhia.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Guimaraes Franco Da Silva e Flavio Guedes De Alcantara Filho.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://doab.portaldesemtransparencia.com.br/443> e utilize o código 74B3-0D45-D138-0BD4.

Companhia quando o valor de tais operações for superior a R\$ 200.200,00 (duzentos mil reais); (xvi) aprovar programas de investimentos em valores superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); (xvii) autorizar a contratação de endividamento externo de qualquer valor, seja sob a forma de empréstimo ou emissão de títulos ou ainda assunção de dívida, ou qualquer outro negócio jurídico que afete a estrutura de capital da Companhia; (xviii) autorizar doações, contribuições ou auxílios de qualquer natureza; (xix) autorizar a captação de recursos mediante a emissão de "bonds", "notes", "commercial papers", ou outras de uso comum no mercado, bem como para fixar as condições de emissão e resgate; (xx) decidir sobre o pagamento ou crédito do juro sobre o capital próprio aos acionistas, conforme proposta da Diretoria, nos termos da legislação aplicável; (xxi) autorizar a aquisição ou alienação de investimentos em participações societárias permanentes bem como autorizar associações societárias ou alianças estratégicas com terceiros, deliberando sobre associações envolvendo a Companhia ou suas controladas, inclusive sobre a participação em acordos de acionistas; (xxii) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração, bem como convocar os membros do Conselho de Administração para reuniões em conjunto, sempre que achar conveniente; (xxiii) dispor, observadas as normas deste Estatuto Social e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou balizar normas regimentais para seu funcionamento, a serem refletidas em Regimento Interno do Conselho de Administração, a ser aprovado pela Assembleia Geral de Acionistas; (xxiv) deliberar a criação de Comitês auxiliares do Conselho de Administração, assim como a eleição dos respectivos membros; e (xxv) aprovar o plano de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia.

Artigo 17. Compete ao Presidente do Conselho de Administração: (i) convocar e presidir as Assembleias Gerais de Acionistas; (ii) convocar e presidir as reuniões do Conselho de Administração; (iii) atribuir aos Vice-Presidentes do Conselho de Administração outras funções além daquelas que lhes são próprias.

SEÇÃO III – DIRETORIA

Artigo 18. A Diretoria, cujos membros serão eleitos pelo Conselho de Administração, podendo ser destituídos a qualquer tempo, será composta de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 8 (oito) membros, todos residentes no País, todos Diretores sem designação especial, os quais poderão exercer múltiplas funções. O prazo unificado de mandato da Diretoria é de 3 (três) anos, considerando-se ano o período compreendido entre 3 (três) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

§ 1º. Salvo no caso de vacância no cargo, a eleição de Diretoria ocorrerá até 5 (cinco) dias úteis após a data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término de mandato dos seus antecessores,

§ 2º. Nos casos de renúncia ou destituição dos Diretores, quando tal fato implicar na não observância do número mínimo de Diretores, uma reunião extraordinária do Conselho de Administração será convocada para eleger o substituto, que completará o mandato de substituído.

Artigo 16. Compete aos Diretores: (i) cumprir e fazer cumprir a legislação do País, este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; (ii) elaborar, anualmente, o Relatório de Administração, as contas de Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; (iii) propor, ao Conselho de Administração, o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual, o qual deverá ser revisado e aprovado anualmente; (iv) executar e fazer executar as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração; (v) estabelecer metas e objetivos para a Companhia; (vi) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar todos os negócios e operações da Companhia, no Brasil e no exterior; (vii) coordenar as atividades da Companhia e de suas subsidiárias, no Brasil ou no exterior, observadas as atribuições específicas previstas neste Estatuto Social; (viii) dirigir, no mais alto nível, as relações públicas da Companhia e orientar a publicidade institucional; (ix) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (x) representar pessoalmente, ou por mandatário que nomear, a Companhia nas assembleias ou outros atos societários de sociedades nas quais participar; (xi) dispor, observadas as normas neste Estatuto Social e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento, a serem refletidas em Regimento Interno da Diretoria, a ser aprovado pelo Conselho de Administração; (xii) decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração; (xiii) autorizar a Companhia a prestar garantias para controladas, coligadas e quaisquer outras sociedades; (xiv) Contratar operações de financiamento para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de tipo "Plano Empresário", operações de financiamento bem desenvolvimento de produção de empreendimentos (Apoio e Produção e/ou PEC) bem recursos do FGTS e/ou SBPE (xv) celebrar, alterar ou rescindir quaisquer contratos, acordos ou convênios entre a Companhia e empresas ligadas (conforme definição constante do Regulamento do imposto de Renda) aos administradores e aos acionistas; (xvi) receber, em nome da Companhia, citações,

intimações e notificações judiciais e extrajudiciais; (xvii) outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Conselho de Administração.

Artigo 20. A Diretoria tem todos os poderes para, sempre em conjunto de 2 (dois), praticar de atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, incluindo para renunciar a direitos, transigir e acordar, assim como adquirir, alienar e gravar bens móveis e imóveis, contrair obrigações, celebrar contratos e prestar aval, fiança e quaisquer outras garantias, sempre observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes.

Artigo 21. A Diretoria se reúne validamente com a presença de pelo menos 3 (três) Diretores e delibera pelo voto de maioria absoluta dos presentes.

Artigo 22. A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por qualquer dos Diretores. As reuniões de Diretoria poderão ser realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação e a comunicação simultânea entre os Diretores e todas as demais pessoas presentes à reunião.

Artigo 23. As convocações para as reuniões serão feitas mediante comunicado escrito entregue com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, das quais deverá constar a ordem de dia, a data, a hora e o local da reunião.

Artigo 24. Todas as deliberações da Diretoria constarão de atas lavradas no respectivo livro de atas das Reuniões de Diretoria e assinadas pelos Diretores presentes.

Artigo 25. A Companhia será sempre representada, em todas as atos, (i) pela assinatura de 2 (dois) Diretores; ou (ii) pela assinatura de um Diretor em conjunto com um procurador especialmente nomeado para tanto, de acordo com o §1º abaixo; ou (iii) pela assinatura de 2 (dois) procuradores especialmente nomeados para tanto, nos termos da mandato outorgado.

§ 1º. Todas as procurações serão outorgadas, nos termos de caput deste artigo, mediante mandato assinado 2 (dois) Diretores; com poderes específicos e prazo determinado, exceto nos casos de procurações *ad judicia*, caso em que o mandato pode ser por prazo indeterminado, por meio do instrumento público ou particular.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Guimarães Franco Da Silva e Flavio Guedes De Alcântara Filho.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portal.dssa.com.br> e utilize o código 7483-0D45-D136-0BD4.

§ 2º. Qualquer dos Diretores ou procurador, em conjunto de 2 (dois), poderá representar, ativa ou passivamente, a Companhia em juízo, bem como perante repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais.

§ 3º. A Companhia não outorgará procuração para a prática de atos reservados ao responsável técnico da Companhia perante o CREA/SP e CRECI/SP.

CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL

Artigo 26. O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com de poderão e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, ou à pedido dos acionistas, das hipóteses previstas em lei.

Artigo 27. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de no mínimo 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros efetivos e suplentes em igual número, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral.

§ 1º. Os membros do Conselho Fiscal terão o mandato unificado de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos.

§ 2º. Os membros do Conselho Fiscal, em sua primeira reunião, elegerão o seu Presidente.

§ 3º. A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo membro do Conselho Fiscal empossado.

§ 4º. Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente por ordem de idade a começar pelo mais idoso.

§ 2º. Ocorrendo a vacância de cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar; não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Artigo 28. Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Este documento foi assinado digitalmente por Fábio Guimarães Franco De Silva e Flávio Guedes De Alcantara Filho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldoespetaculo.com.br/443> e utilize o código 74B3-0D45-D 136-0804.

Este documento foi assinado digitalmente por Fábio Guimarães Franco De Silva e Flávio Guedes De Alcantara Filho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://portaldoespetaculo.com.br/443> e utilize o código 74B3-0D45-D 136-0804.

§ 1º. Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

§ 2º. O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros

§ 3º. Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão nos atos lavrados no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinados pelos Conselheiros presentes.

Artigo 29. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, observado o parágrafo 3º de artigo 162 de Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO VI - EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DESTINAÇÃO DOS LUCROS

Artigo 30. O exercício social se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano

Parágrafo Único. Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras da Companhia, com observância das preceitos legais pertinentes.

Artigo 31. Juntamente com as demonstrações financeiras de exercício, a Diretoria apresentará a Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido de exercício, calculado após a dedução das participações referidas no artigo 190 de Lei das Sociedades por Ações, ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de destinação:

- (a) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição de reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido dos montantes das reservas de capital de que trata o § 1º de artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação da parte do lucro líquido de exercício para a reserva legal;

Este documento foi assinado digitalmente por Fábio Guimarães Franco Da Silva e Flávio Guedes De Alcântara Filho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://nab.portalsistemas.com.br/443> e utilize o código 7483-0045-D136-08D4.

- (h) uma parcela, por proposta de órgão de administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos de artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações;
- (c) uma parcela destinária ao pagamento de um dividendo obrigatório não inferior, em cada exercício, a 15% (quinze por cento) de lucro líquido anual ajustado, na forma prevista no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, que, em qualquer hipótese, estará limitado do Caixa Livre, conforme definido no Parágrafo Segundo deste Artigo 31;
- (d) no exercício em que o montante de dividendo obrigatório, calculado nos termos de item (c) acima, 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 e realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Primeiro. Do resultado do exercício serão desuzizados, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e as provisões para impostos. O prejuízo de exercício será absorvido pelos lucros acumulados, pela reserva de lucros e pela reserva legal, nesta ordem.

Parágrafo Segundo. Para fins deste Artigo, "Caixa Livre" significa o saldo na caixa da Companhia disponível para uso depois de realizado todos os pagamentos obrigatórios bem o funcionamento do negócio da Companhia e subtraído os saldos de caixa bloqueados para cumprimento de obrigações (covenants) financeiras (inclusive, mas não limitado, a bloqueios de saldo disponível em conta da Companhia para fins (i) de aplicações financeiras junto a bancos, (ii) cumprimento de obrigação de registro de contratos bancários e (iii) manutenção de saldo mínimo em caixa para atendimento de índices financeiros conforme definidos em contratos bancários).

Artigo 32. Por proposta da Diretoria, aprovada pela Assembleia Geral, poderá a Companhia pagar ou creditar juros aos acionistas, a título da remuneração de capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas do valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

§ 1º. Em caso de creditamento de juros dos acionistas no decorrer de exercício social e atribuição das mesmas ao valor do dividendo obrigatório, os acionistas serão compensados com os dividendos a que têm direito, sendo-lhes assegurado o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese do valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá

§ 2º. O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, de dará por deliberação da Diretoria, no curso do exercício social que no exercício seguinte, mas nunca após as datas de pagamento dos dividendos.

Artigo 23. A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, ou declarar, por deliberação da Diretoria: (a) o pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor de dividendo obrigatório, se houver; (b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor de dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendos pago em cada semestre de exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e (c) o pagamento de dividendo intermediário ou jatos sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

Artigo 30. A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

CAPÍTULO VII - JUÍZO ARBITRAL

Artigo 30. A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles.

§ 1º. A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação na Câmara do Comércio Brasil-Canadá ("CAM/CCBC") de acordo com seu Regulamento.

§ 2º. A arbitragem será decidida por um tribunal composto por 3 (três) árbitros. A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, de comum acordo, convenionam que todos os 3 (três) árbitros que irão compor o tribunal arbitral serão indicados pelo CAM/CCBC.

§ 3º. A arbitragem será realizada na Cidade de São Paulo - Capital, em conformidade com a lei brasileira.

§ 4º. O procedimento arbitral será conduzido em português, e todas as procedimentos, ordens, comunicações, documentação, provas e sentença arbitral final serão apresentados em português. Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Guimarães Franco Da Silva e Flavio Guedes De Alcântara Filho. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://portal.dados.abr.com.br/443> e utilize o código 74B3-0D45-D136-08D4.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Guimarães Franco Da Silva e Flavio Guedes De Alcântara Filho. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://portal.dados.abr.com.br/443> e utilize o código 74B3-0D45-D136-08D4.

§ 5º. Qualquer decisão proferida pelo tribunal arbitral será considerada vinculante, final e não sujeita a recurso pelos acionistas.

§ 5º. Antes de instaurado o tribunal arbitral, a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal poderão recorrer ao judiciário para obtenção das tutelas de urgência que se fizerem necessárias. A necessidade de requerer qualquer medida judicial prevista neste Parágrafo não é incompatível com a eleição de arbitragem como modo de solução das controvérsias, tampouco importará renúncia à executividade dos atos emanados do tribunal arbitral e/ou à submissão da Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal a tais atos.

§ 7º. Para os fins das disposições do Parágrafo 6º acima, a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal elegem o Foro de Comércio de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, à exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CAPÍTULO VIII - DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 36. A Companhia será dissolvida, liquidada ou extinta nos casos e na forma previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 37. Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 38. A Companhia deverá observar de acordo de acionistas arquivados em sua sede, sendo vedado o registro de transferência de ações e o cômputo de voto proferido em Assembleia Geral contrários aos seus termos.

§ 1º. Não será arquivado pela Companhia acordo de acionistas cujo teor conflite com as disposições deste Estatuto Social.

Este documento foi assinado digitalmente por Fabio Guimaraes Franco Da Silva e Flavio Quedes De Alcantara Filho. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://www.portaldessignaturas.com.br/443> e utilize o código 7483-0D45-D136-08D4.

§ 2º. Os acionistas da Companhia não poderão ser signatários diretos e/ou indiretos de qualquer que um acordo de acionistas, exceto se expressamente liberados bem tanto pelos demais acionistas signatários dos acordos de acionistas já existentes.

§ 3º Ficam destituídos dos cargos de Conselheiros de Administração os Srs. Rodrigo Villas Boas, Fábio Guimarães Franco da Silva e Rodrigo Saccarelli Nascimento.

§ 4º Ficam eleitos como membros do Conselho de Administração da Companhia com mandato unificado correspondente ao período unificado compreendido entre esta data e a Assembleia Geral Ordinária de apreciação das contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, ficando cada mandato unificado limitado ao prazo de 03 (três) anos, quais sejam os Srs. **FÁBIO GUMARÃES FRANCO DA SILVA**, brasileiro, divorciado, nascido aos 17/06/1971, natural de Belém/PA, empresário, portador de Cédula de Identidade RG nº 1.728.381, expedida pela SSP/PA, expedida em 18/12/1985 e inscrita no CPF sob o nº 378.882.772-68; **RODRIGO SACCARELLI NASCIMENTO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, nascido aos 03/01/1979, natural de Batataia/SP, administrador de empresas, portador de Cédula de Identidade RG nº 30.067.546-9 SSP/SP, expedido em 05/06/2006 e inscrito no CPF sob o nº 283.213.818-71; **RODRIGO VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, nascido aos 01/11/1978, natural de Ribeirão Preto/SP, engenheiro civil, devidamente habilitado na CREA-SP sob nº 5351916240, portador de Cédula de Identidade RG nº 28.908.888-9 SSP/SP, expedido em 05/02/2007 e inscrito no CPF sob o nº 283.133.008-83; todos com endereço profissional na Avenida Vladimir Meirelles Ferreira, nº 1465, 3º andar, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, na cidade de Ribeirão Preto, Estado do São Paulo. Os Conselheiros, ora eleitos manifestaram que aceitam assumir os cargos para os quais foram eleitos e comprometem-se a assinar os respectivos termos de posse lavrados e no livro próprio, cientes do disposto no art. 147 da Lei nº 6.404/1976; os Conselheiros declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos por lei especial de exercer a administração da Companhia e nem condenados ou sob eleitos de condenação à 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, a fé pública ou a propriedade.

§ 5º Ficam autorizados os representantes da sociedade a praticar todos os atos necessários para implementação das deliberações supra.

Este documento foi assinado digitalmente por Fábio Guimarães Franco Da Silva e Flávio Guedes De Albuquerque Filho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldesassinaturas.com.br/443> e utilize o código 7483-0045-D136-05D4.

Este documento foi assinado digitalmente por Fábio Guimarães Franco Da Silva e Flávio Guedes De Albuquerque Filho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldesassinaturas.com.br/443> e utilize o código 7483-0045-D136-05D4



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/74B3-0D45-D136-0BD4> ou vá até o site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 74B3-0D45-D136-0BD4



Hash do Documento

E27FB8A5257782F59C6257923B34F48F78565363B4E8839B0B8BA837222CA738

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, para como seu(s) status em 10/10/2023 é(não) :

☑ **Fábio Guimarães Franco de Silva (Signatário) - 378.882.772-68**

em 10/10/2023 09:40 UTC-03:00

Nome no certificado: Fabio Guimaraes Franco Da Silva

Tipo: Certificado Digital

☑ **Flávio Guedes de Alcântara Filho (Signatário) - 278.409.148-10**

em 10/10/2023 09:40 UTC-03:00

Nome no certificado: Flavio Guedes De Alcantara Filho

Tipo: Certificado Digital



ANEXO V

Estatuto Social da Bild

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ATA DE TRANSFORMAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA "BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA." EM SOCIEDADE ANÔNIMA A SER DENOMINADA "BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A."

CNPJ nº 29.998.522/0001-06
NIRE nº 35.230.920.551

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos onze dias de maio de 2018, às nove horas, na sede social da BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., localizada na Avenida Professor João Fiúsa nº 2340, sala 33, Jardim Canadá, CEP 14024-260, em Ribeirão Preto, São Paulo.

2. PRESENCAS: Presente a única sócia-quotista, representando a totalidade do capital social, **BIVI HOLDING LTDA.** sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Professor João Fiúsa nº 2340, Jardim Canadá, CEP 14024-260, nesta cidade de Ribeirão Preto/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.964.236/0001-50 e registrada na JUCESP sob o NIRE 35.221.515.924 em 30/07/2007, representada por: Fábio Guimarães Franco da Silva, brasileiro, divorciado, natural de Belém/PA, nascido aos 17/06/1971, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.728.381, expedida pela SSP/PA em 18/12/1986 e do CPF/MF nº 378.882.772-68; Rodrigo Villas Boas, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, natural de Ribeirão Preto/SP, nascido aos 01/11/1978, engenheiro civil, devidamente habilitado no CREA-SP sob nº 5061916240, portador da Cédula de Identidade RG nº 28.908.868-9, expedida pela SSP/SP em 05/02/2007 e do CPF/MF nº 288.133.008-83; e Rodrigo Saccarelli Nascimento, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, natural de Batatais/SP, nascido aos 03/01/1979, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.087.545-9, expedida pela SSP/SP em 06/06/2006 e do CPF/MF nº 283.213.818-71; todos estabelecidos e domiciliados no endereço comercial: Avenida Professor João Fiúsa nº 2340, Jardim Canadá, CEP 14024-260, nesta cidade de Ribeirão Preto/SP, conforme assinaturas lançadas nesta ata.

3. PUBLICAÇÕES E CONVOCAÇÕES: Dispensados os trâmites legais inerentes à convocação face à presença da totalidade do capital da Sociedade.

4. COMPOSIÇÃO DA MESA: Escolhidos os membros dentre os presentes, ficou composta a mesa com o Sr. Rodrigo Saccarelli Nascimento, na condição de Presidente; e o Sr. Rodrigo Villas Boas, na condição de Secretário.

ATA DE TRANSFORMAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA "BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA." EM SOCIEDADE ANÔNIMA A SER DENOMINADA "BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A."

Página 1 de 3

DUPLICATA
19 07 18

5. ORDEM DO DIA: (i) transformação da sociedade limitada em sociedade anônima; (ii) alteração da denominação social, em virtude da transformação; (iii) aprovação do projeto do Estatuto Social; (iv) eleição dos membros da diretoria; (v) outros assuntos de interesse da Companhia.

6. MEDIDAS E DELIBERAÇÕES: Os presentes deliberaram sobre a ordem do dia e, por unanimidade, decidiram o seguinte:

6.1. Transformar a sociedade, independente de dissolução e liquidação, em uma Sociedade Anônima, que girará sob a denominação de "Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.", permanecendo em vigor todos os direitos e obrigações sociais, o mesmo patrimônio, a mesma escrituração comercial e fiscal e inalterado o objeto;

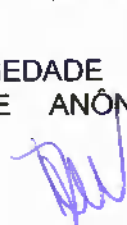
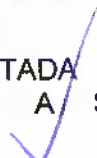
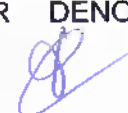
6.2. Alterar a denominação social que, em virtude da transformação em Sociedade Anônima, passa a ser "Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.", que assumirá, para todos os fins e efeitos de direito, por todo o ativo e o passivo da sociedade limitada transformada em companhia, a qual se regerá pelo seu Estatuto e pela legislação em vigor.

6.3. Manter inalterada a cifra do capital social no valor de R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais), dividido em 29.000.000 (vinte e nove milhões) de quotas do valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado que, em virtude da transformação, passará a ser representado por 29.000.000 (vinte e nove milhões) de ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

6.4. Aprovar o projeto do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar de acordo com a redação aprovada pela unanimidade dos acionistas da Companhia e constante do Anexo I da presente Ata.

6.5. Eleger os membros da Diretoria da Companhia pelo prazo de 03 (três) anos contados desta data, o Sr. **Rodrigo Saccarelli Nascimento** para o cargo de DIRETOR PRESIDENTE DA COMPANHIA; e os Srs. **Fábio Guimarães Franco da Silva** e **Rodrigo Villas Boas** para os cargos de DIRETORES VICES-PRESIDENTES da Companhia, que tomam posse nesta data; ficando temporariamente vago o cargo de diretor sem designação especial, previsto no Estatuto Social.

Os diretores ora eleitos declararam, sob as penas da lei, que não estão impedidos por lei especial de exercer a administração da Companhia e nem condenados ou sob efeitos de

ATA DE TRANSFORMAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA "BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA." EM SOCIEDADE ANÔNIMA A SER DENOMINADA "BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A."   

Página 2 de 3

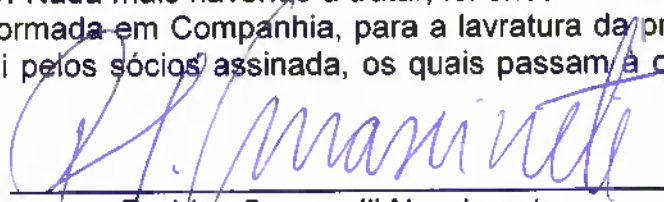
DUPLICATA
19 07 18

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 as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.

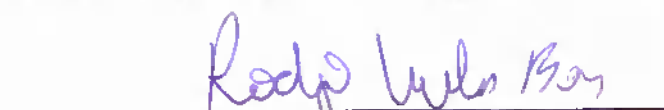
6.6. Dar por efetivamente transformada a Sociedade em Sociedade Anônima, sob a denominação de "Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.", em razão do cumprimento de todas as formalidades legais e;

6.7. Autorizar os representantes a praticar todos os atos necessários para implementação das deliberações supra.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Reunião de Sócios da Sociedade ora transformada em Companhia, para a lavratura da presente ata que, lida e achada conforme, vai pelos sócios assinada, os quais passam a condição de acionistas da Companhia.



Rodrigo Saccarelli Nascimento
Presidente da Assembleia e Presidente Eleito da Companhia



Rodrigo Villas Boas
Secretário da Assembleia e Vice-Presidente Eleito da Companhia

BIVI HOLDING LTDA. representada por:



Fabio Guimarães Franco Da Silva
Vice-Presidente Eleito da Companhia



Dayane Ferreira Carneiro Basile
OAB/SP 389.045

ATA DE TRANSFORMAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA "BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA." EM SOCIEDADE ANÔNIMA A SER DENOMINADA "BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A."

Página 3 de 3

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONOMICO, CIENCIA,
TECNOLOGIA E INOVACAO
JUCESP



JUCESP
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO, CIENCIA, TECNOLOGIA E INOVACAO

19 JUL 2018

JUCESP

RECEBUEMOS
19 07 18

ANEXO I:
ESTATUTO SOCIAL DA
BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º. A Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("**Companhia**") é uma sociedade anônima regida pelo presente Estatuto e pela legislação em vigor.

Artigo 2º. A Companhia tem a sua sede e foro e domicílio no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Professor João Fiúsa, nº. 2340, sala 33, Jardim Canadá, CEP 14.024-260.

Parágrafo Único. A Companhia poderá abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais, agências, depósitos, centros de distribuição, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos no País ou no exterior por deliberação da Diretoria.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto a exploração no ramo de compra e venda de imóveis próprios, aluguel de imóveis próprios, incorporação, participação, desmembramento e loteamento de terrenos, administração e consultoria de imóveis, prestação de serviços de engenharia e construção civil, aluguel de máquinas e equipamentos para construções, serviços combinados de escritório e apoio administrativo, preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente, e participação como acionista ou sócia em outras sociedades, no Brasil ou no exterior.

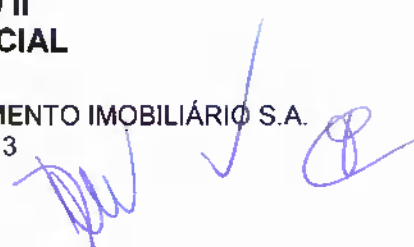
Parágrafo Único. As atividades de seu objeto social podem ser realizadas no Brasil ou no exterior, quer diretamente pela Companhia, quer através de subsidiárias ou de participação no capital de outras sociedades.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL

Estatuto Social BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Folha 1 de 13



DECLARAR
19 07 18

Artigo 5º. O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais), dividido em 29.000.000 (vinte e nove milhões) de ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

Parágrafo Único. A Companhia não emitirá cautelas, títulos ou certificados representativos de ações e de bônus de subscrições.

Artigo 6º. O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária dará o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral. As ações são indivisíveis em relação a Companhia.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 7º. A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social e, extraordinariamente, quando convocada nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**") ou deste Estatuto Social.

§ 1º. A Assembleia Geral será convocada pelo Diretor Presidente ou, nos casos previstos em lei, por acionistas ou pelo Conselho Fiscal, mediante anúncio publicado, devendo a primeira convocação ser feita, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e a segunda com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

§ 2º. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos presentes, observado o disposto no artigo 34 deste Estatuto Social.

§ 3º. A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

§ 4º. As atas de Assembleia deverão ser lavradas no livro de Atas das Assembleias Gerais na forma de sumário dos fatos ocorridos e publicadas com omissão das assinaturas.

Artigo 8º. A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Diretor Presidente ou, na sua ausência ou impedimento, instalada e presidida por outro Diretor ou acionista indicado por escrito pelo Diretor Presidente. O Presidente da

Estatuto Social BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Folha 2 de 13

19 07 18

Assembleia Geral indicará até 2 (dois) Secretários.

Artigo 9. Compete à Assembleia Geral, além das atribuições previstas em lei:

- I. eleger e destituir os membros da Diretoria e do Conselho Fiscal, quando instalado, e, substituí-los no caso de vacância dos cargos, nas hipóteses de afastamento temporário ou definitivo dos cargos;
- II. fixar a remuneração global anual dos administradores, assim como a dos membros do Conselho Fiscal e demais Comitês, se e quando instalados;
- III. reformar o Estatuto Social;
- IV. deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação e transformação da Companhia e de suas controladas, ou de qualquer sociedade na Companhia ou em suas controladas;
- V. atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- VI. aprovar planos de opção de compra de ações destinados a administradores, empregados ou pessoas naturais ou jurídicas que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia;
- VII. deliberar, após avaliação da proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
- VIII. eleger e destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
- IX. deliberar sobre a exclusão de acionista;
- X. deliberar sobre o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial e de autofalência;
- XI. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Assembleia Geral.

DECLARAR
13 07 18

CAPÍTULO IV ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO

Seção I – Disposições Gerais ao Órgão de Administração

Artigo 10. A Companhia será administrada pela Diretoria.

§ 1º. A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador empossado, dispensada qualquer garantia de gestão.

§ 2º. Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral, conforme o caso.

§ 3º. É vedado aos administradores: (i) praticar ato de liberalidade à custa da Companhia; (ii) receber de acionistas ou de terceiros qualquer benefício direta ou indiretamente em função do exercício do cargo; (iii) participar ou influir em deliberação sobre assuntos de seu interesse pessoal, cumprindo-lhes declarar os motivos de seu impedimento.

Artigo 11. A Assembleia Geral fixará o montante global da remuneração dos administradores, cabendo à Diretoria implantar a Política de Cargos e Salários.

Artigo 12. Ressalvado o disposto no presente Estatuto Social, o órgão de administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus respectivos membros e delibera pelo voto da maioria absoluta dos presentes.

Parágrafo Único. Só é dispensada a convocação prévia da reunião como condição de sua validade se presentes todos os seus membros. São considerados presentes os membros do órgão da administração que manifestarem seu voto por meio da delegação feita em favor de outro membro do respectivo órgão, por voto escrito antecipado e por voto escrito transmitido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação.

Seção III – Diretoria

Artigo 13. A Diretoria, cujos membros serão eleitos pelos acionistas, podendo

Estatuto Social BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Folha 4 de 13

ser destituídos a qualquer tempo, será composta de, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 4 (quatro) membros, todos residentes no País, dentre os quais 1 (um) será o Diretor Presidente, 2 (dois) Diretores Vice-Presidentes e 1 (um) Diretor sem designação especial. O prazo unificado de mandato da Diretoria é de 3 (três) anos, considerando-se ano o período compreendido entre 3 (três) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

§ 1º. Salvo no caso de vacância no cargo, a eleição da Diretoria ocorrerá até 5 (cinco) dias úteis após a data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término do mandato dos seus antecessores.

§ 2º. Nos casos de renúncia ou destituição do Diretor Presidente, ou, em se tratando de qualquer dos demais Diretores, quando tal fato implicar na não observância do número mínimo de Diretores, uma reunião extraordinária da Diretoria será convocada para eleger o substituto, que completará o mandato do substituído.

§ 3º. No caso de ausência ou impedimento temporário, o Diretor Presidente será substituído por qualquer Diretor Vice-Presidente.

Artigo 14. Compete ao Diretor Presidente: (i) executar e fazer executar as deliberações das Assembleias Gerais; (ii) estabelecer metas e objetivos para a Companhia; (iii) supervisionar a elaboração do orçamento anual, do orçamento de capital, do plano de negócios, e do plano plurianual; (iv) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar todos os negócios e operações da Companhia, no Brasil e no exterior; (v) coordenar as atividades dos demais Diretores da Companhia e de suas subsidiárias, no Brasil ou no exterior, observadas as atribuições específicas previstas neste Estatuto Social; (vi) dirigir, no mais alto nível, as relações públicas da Companhia e orientar a publicidade institucional; (vii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (viii) representar pessoalmente, ou por mandatário que nomear, a Companhia nas assembleias ou outros atos societários de sociedades das quais participar; (ix) receber, em nome da Companhia, citações, intimações e notificações judiciais e extrajudiciais; e (x) outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pela Diretoria.

Artigo 15. Compete aos demais Diretores executar as atribuições que lhes forem conferidas em virtude de decisões tomadas em reunião de Diretoria, assim como outras atribuições que lhes forem, de tempos em tempos,

determinadas pelo Diretor Presidente.

Artigo 16. A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, incluindo para renunciar a direitos, transigir e acordar, assim como adquirir, alienar e gravar bens móveis e imóveis, contrair obrigações, celebrar contratos e prestar aval, fiança e quaisquer outras garantias, sempre observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes, notadamente as autorizações da Assembleia Geral. Compete-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

- I. cumprir e fazer cumprir a legislação do País, este Estatuto Social e as deliberações da Assembleia Geral;
- II. elaborar, anualmente, o Relatório da Administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação da Assembleia Geral;
- III. propor, aos acionistas, o orçamentos anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual, o qual deverá ser revisto e aprovado anualmente;
- IV. dispor, observadas as normas deste Estatuto Social e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento, a serem refletidas em Regimento Interno da Diretoria.
- V. decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral.
- VI. Contratar operações de financiamento para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários do tipo "Plano Empresário".

Artigo 17. A Diretoria se reúne validamente com a presença de pelo menos 3 (três) Diretores e delibera pelo voto da maioria absoluta dos presentes, sendo atribuído ao Diretor Presidente o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

DUPLICATA
19 07 18

Artigo 18. A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada pelo Diretor Presidente ou pela maioria de seus membros. As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação e a comunicação simultânea entre os Diretores e todas as demais pessoas presentes à reunião.

Artigo 19. As convocações para as reuniões serão feitas mediante comunicado escrito entregue com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, das quais deverá constar a ordem do dia, a data, a hora e o local da reunião.

Artigo 20. Todas as deliberações da Diretoria constarão de atas lavradas no respectivo livro de atas das Reuniões da Diretoria e assinadas pelos Diretores presentes.

Artigo 21. A Companhia será sempre representada, em todos os atos, (i) pela assinatura isolada do Diretor Presidente, ou (ii) pela assinatura isolada de qualquer um dos Diretores Vice-Presidentes; ou (iii) pela assinatura de um Diretor em conjunto com um procurador especialmente nomeado para tanto, de acordo com o §1º abaixo; ou (iv) pela assinatura de um procurador especialmente nomeado para tanto, nos termos do mandato outorgado.

§ 1º. Todas as procurações serão outorgadas, nos termos do *caput* deste artigo, mediante mandato assinado isoladamente pelo Diretor-Presidente ou por qualquer dos Diretores Vice-Presidentes, também isoladamente, com poderes específicos e prazo determinado, exceto nos casos de procurações *ad judicium*, caso em que o mandato pode ser por prazo indeterminado, por meio de instrumento público ou particular.

§ 2º. Qualquer dos Diretores ou procurador, isoladamente, poderá representar, ativa ou passivamente, a Companhia em juízo, bem como perante repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais.

§ 3º. São expressamente autorizados os atos de quaisquer Diretores, procuradores, prepostos e empregados que envolvam ou digam respeito a operações atinentes ao objeto social e aos interesses sociais, tais como fianças, avais, endossos e qualquer garantia em favor de terceiros, especialmente as controladas da Companhia, inclusive as operações mencionadas no art. 22, VI deste Estatuto. São vedados, no entanto, para as operações estranhas ao objeto social, sendo nulos em relação à Companhia.

Estatuto Social BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Folha 7 de 13

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 22. O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, ou a pedido dos acionistas, nas hipóteses previstas em lei.

Artigo 23. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de, no mínimo 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros efetivos e suplentes em igual número, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral.

§ 1º. Os membros do Conselho Fiscal terão o mandato unificado de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos.

§ 2º. Os membros do Conselho Fiscal, em sua primeira reunião, elegerão o seu Presidente.

§ 3º. A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo membro do Conselho Fiscal empossado.

§ 4º. Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente por ordem de idade a começar pelo mais idoso.

§ 5º. Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar; não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Artigo 24. Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

§ 1º. Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

DUPLICATA
19 07 18

§ 2º. O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

§ 3º. Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

Artigo 25. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, observado o parágrafo 3º do artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DESTINAÇÃO DOS LUCROS

Artigo 26. O exercício social se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único. Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras da Companhia, com observância dos preceitos legais pertinentes.

Artigo 27. Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, a Diretoria apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução:

- (a) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido dos montantes das reservas de capital de que trata o § 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;
- (b) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para

Estatuto Social BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Folha 9 de 13

contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

- (c) uma parcela destinada ao pagamento de um dividendo obrigatório não inferior, em cada exercício, a 15% (quinze por cento) do lucro líquido anual ajustado, na forma prevista no artigo 202 da Lei de Sociedades por Ações;
- (d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do item (c) acima, 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.

Parágrafo Único. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e as provisões para impostos. O prejuízo do exercício será absorvido pelos lucros acumulados, pela reserva de lucros e pela reserva legal, nesta ordem.

Artigo 28. Por proposta da Diretoria, aprovada *ad referendum* da Assembleia Geral, poderá a Companhia pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

§ 1º. Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, os acionistas serão compensados com os dividendos a que têm direito, sendo-lhes assegurado o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese do valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

§ 2º. O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, se dará por deliberação da Diretoria, no curso do exercício social ou no exercício seguinte, mas nunca após as datas de pagamento dos dividendos.

Artigo 29. A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos

DUPLICATA
19 07 19

inferiores, e declarar, por deliberação da Diretoria:

- (a) o pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;
- (b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendos pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e
- (c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

Artigo 30. A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

CAPÍTULO VIII JUÍZO ARBITRAL

Artigo 31. A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles.

§ 1º. A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("CAM/CCBC") de acordo com seu Regulamento.

§ 2º. A arbitragem será decidida por um tribunal composto por 3 (três) árbitros. A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, de comum acordo, convencionam que todos os 3 (três) árbitros que irão compor o tribunal arbitral serão indicados pela CAM/CCBC.

§ 3º. A arbitragem será realizada na Cidade de São Paulo - Capital, em conformidade com a lei brasileira.

11/08/19
19 07 19

§ 4º. O procedimento arbitral será conduzido em português, e todos os procedimentos, ordens, comunicações, documentação, provas e sentença arbitral final serão apresentados em português.

§ 5º. Qualquer decisão proferida pelo tribunal arbitral será considerada vinculante, final e não sujeita a recurso pelos acionistas.

§ 6º. Antes de instaurado o tribunal arbitral, a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal poderão recorrer ao judiciário para obtenção das tutelas de urgência que se fizerem necessárias. A necessidade de requerer qualquer medida judicial prevista neste Parágrafo não é incompatível com a eleição da arbitragem como modo de solução das controvérsias, tampouco importará renúncia à executoriedade dos atos emanados do tribunal arbitral e/ou à submissão da Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal a tais atos.

§ 7º. Para os fins das disposições do Parágrafo 6º acima, a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal elegem o Foro da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, à exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CAPÍTULO IX DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO

Artigo 32. A Companhia será dissolvida, liquidada ou extinta nos casos e na forma previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 33. Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 34. A Companhia deverá observar os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo vedado o registro de transferência de ações e o cômputo de voto proferido em Assembleia Geral ou em reunião da Diretoria contrárias aos seus termos.

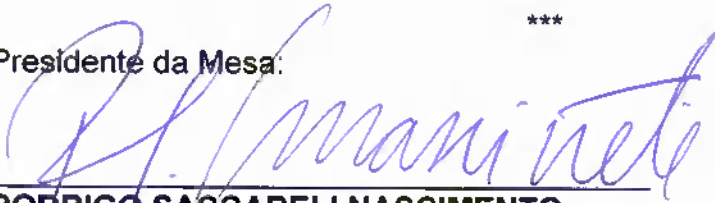
Estatuto Social BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

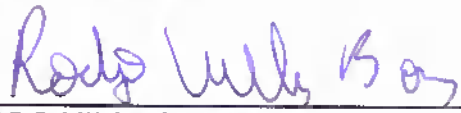
Folha 12 de 13

DECLARAÇÃO
DE 19 07 10

§ 1º. Não será arquivado pela Companhia acordo de acionistas cujo teor conflite com as disposições deste Estatuto Social.

§ 2º. Os acionistas da Companhia não poderão ser signatários diretos e/ou indiretos de mais do que um acordo de acionistas, exceto se expressamente liberados para tanto pelos demais acionistas signatários do acordo de acionistas já existentes.

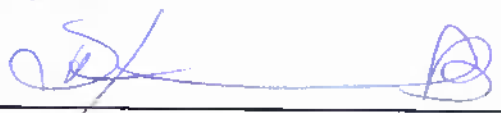
Presidente da Mesa:

RODRIGO SACCARELI NASCIMENTO

Secretário da Mesa:

RODRIGO VILLAS BOAS

Acionistas:

POR BIVI HOLDING S.A.:

FÁBIO GUIMARÃES FRANCO DA SILVA – Diretor Presidente

Advogado:

Dayane Ferreira Carneiro Basile
OAB/SP 389.045

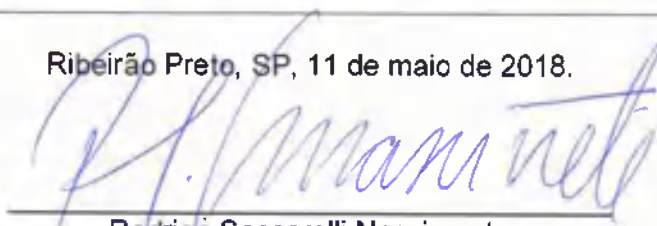
JUCESP
13 07 18

ATA DE TRANSFORMAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA "BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA." EM SOCIEDADE ANÔNIMA A SER DENOMINADA "BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A."

ANEXO II: BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Nº DE ORDEM	ACIONISTA/ ASSINATURA	NACIONALI- DADE	QUALIFICAÇÃO	Nº DE AÇÕES ORDINÁRIAS, NOMINATIVAS, SEM VALOR NOMINAL
01	BIVI HOLDING S.A. CNPJ/MF 08.964.236/00 01-50	Brasileira	Sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Professor João Fiúsa, nº 2340, Jardim Canadá, CEP 14024-260, nesta cidade de Ribeirão Preto/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.964.236/0001-50 e registrada na JUCESP sob o NIRE 35.221.515.924, neste ato representada por Fábio Guimarães Franco da Silva, qualificado na referida Ata de Transformação à qual este Boletim de Subscrição serve como anexo.	29.000.000
TOTAL				29.000.000

Ribeirão Preto, SP, 11 de maio de 2018.



Rodrigo Saccarelli Nascimento
Presidente da Assembleia e Presidente Eleito da Companhia



Rodrigo Villas Boas
Secretário da Assembleia e Vice-Presidente Eleito da Companhia

BIVI HOLDING LTDA. representada por:



Fábio Guimarães Franco Da Silva
Vice-Presidente Eleito da Companhia



Declaração

Eu, Rodrigo Saccarelli Nascimento, portador da Cédula de Identidade nº 30.087.545-9 SSP -SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 283.213.818-71, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Avenida Professor João Fiúsa, 2340, SALA 33, Jardim Canadá, SP, Ribeirão Preto, CEP 14024-260, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ** obter **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual, nos termos do artigo 7º do Decreto nº 55.660, de 30 de março de 2010.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

RG: 30.087.545-9 SSP -SP

BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Estatuto Social da Vitta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP
17 05 21

JUCESP PROTOCOLO
0.370.277/21-1



"VITTA RESIDENCIAL S.A."

CNPJ nº 15.080.241/0001-65

NIRE nº 35.300.518.969

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA,
REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2021

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos seis dias de maio de dois mil de vinte e um, às onze horas, na sede social da Companhia, localizada na Avenida Professor João Fiúsa, nº 2080, sala 50, Jardim Canadá, CEP 14024-260, em Ribeirão Preto, São Paulo. **2. PRESENÇA:** Presente a acionista representante da totalidade do capital social, conforme assinatura lançada nesta ata e na lista de presenças. **3. PUBLICAÇÕES E CONVOCAÇÕES:** Dispensados os trâmites legais inerentes à convocação face à presença da totalidade do capital da Sociedade. **4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Escolhidos os membros dentre os presentes, ficou composta a mesa com o Sr. Rodrigo Villas Boas, na condição de Presidente, que convidou a mim, Gilson Santoni Filho, brasileiro, casado, advogado, OAB/SP 217.967, CPF nº 282.972.798-39, com endereço comercial na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1465, 3º andar, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, para secretariá-lo. **5. ORDEM DO DIA:** (i) Alteração de endereço da Companhia; (ii) Alteração na composição da Diretoria; (iii) A reforma do Estatuto Social e sua consolidação; (iv) A destituição do Diretor Presidente e dos Diretores Vice-Presidente; (v) Eleição dos membros da Diretoria; e (vi) Outros assuntos de interesse da Companhia. Discutida a matéria, a acionista presente aprovou, por sem qualquer restrição, o que segue: **6. DELIBERAÇÕES:** (i) Foi deliberado e aprovada a alteração de endereço da Companhia, que passa a ser na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº. 1465, sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo; (ii) Aprovada ainda a alteração na composição da Diretoria, a qual será composta por no mínimo 3 (três) e, no máximo, 8 (oito) membros, todos Diretores sem designação específica, os quais poderão exercer múltiplas funções; (iii) Em razão do ora deliberado, fica aprovada a reforma do Estatuto da Companhia, que, em razão das alterações ora aprovadas, tem suas cláusulas renumeradas e passará a conter a seguinte e nova ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2021.

Página 1 de 12

30034P
17 05 21

redação: **ESTATUTO SOCIAL DA VITTA RESIDENCIAL S.A. - CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO E DURAÇÃO - Artigo 1º.** A VITTA RESIDENCIAL S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima regida pelo presente Estatuto e pela legislação em vigor. **Artigo 2º.** A Companhia tem a sua sede e foro e domicílio na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº. 1465, sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. **Parágrafo Único.** A Companhia poderá abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais, agências, depósitos, centros de distribuição, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos no País ou no exterior por deliberação da Diretoria. **Artigo 3º.** A Companhia tem por objeto a exploração no ramo de compra e venda de imóveis próprios, aluguel de imóveis próprios, incorporação, participação, desmembramento e loteamento de terrenos, administração e consultoria de imóveis, prestação de serviços de engenharia e construção civil, aluguel de máquinas e equipamentos para construções, serviços combinados de escritório e apoio administrativo, preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente, e participação como acionista ou sócia em outras sociedades, no Brasil ou no exterior. **Parágrafo Único.** As atividades de seu objeto social podem ser realizadas no Brasil ou no exterior, quer diretamente pela Companhia, quer através de subsidiárias ou de participação no capital de outras sociedades. **Artigo 4º.** O prazo de duração da Companhia é indeterminado. **CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL - Artigo 5º.** O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), dividido em 6.000.000 (seis milhões) de ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. **Parágrafo único.** A Companhia não emitirá cautelas, títulos ou certificados representativos de ações e de bônus de subscrições. **Artigo 6º.** O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária dará o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral. As ações são indivisíveis em relação a Companhia. **CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL - Artigo 7º.** A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano dentro dos 4 (quatro) primeiros meses após o encerramento do exercício social e, extraordinariamente, quando convocada nos termos da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") ou deste Estatuto Social. **§ 1º.** A Assembleia Geral será convocada por 2 (dois) Diretores ou, nos casos previstos em lei, por acionistas ou pelo

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2021.
Página 2 de 12

Página 3 de 12

QUARTA
17 DE MAIO DE 2021

deliberado pela Assembleia Geral, conforme o caso. **§ 3º.** É vedado aos Diretores: (i) praticar ato de liberalidade à custa da Companhia; (ii) receber de acionistas ou de terceiros qualquer benefício direta ou indiretamente em função do exercício do cargo; (iii) participar ou influir em deliberação sobre assuntos de seu interesse pessoal, cumprindo-lhes declarar os motivos de seu impedimento. **Artigo 11.** A Assembleia Geral fixará o montante global da remuneração dos Diretores, cabendo à Diretoria implantar a Política de Cargos e Salários. **Artigo 12.** A Diretoria se reúne validamente com a presença de pelo menos 3 (três) Diretores e delibera pelo voto da maioria absoluta dos presentes. **Artigo 13.** As convocações para as reuniões serão feitas mediante comunicado escrito entregue com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, das quais deverá constar a ordem do dia, a data, a hora e o local da reunião. **Artigo 14.** Só é dispensada a convocação prévia da reunião como condição de sua validade se presentes todos os seus membros. São considerados presentes os membros do órgão da administração que manifestarem seu voto por meio da delegação feita em favor de outro membro do respectivo órgão, por voto escrito antecipado e por voto escrito transmitido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação. **Artigo 15.** A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por quaisquer dos Diretores. As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação e a comunicação simultânea entre os Diretores e todas as demais pessoas presentes à reunião. **Artigo 16.** Todas as deliberações da Diretoria constarão de atas lavradas no respectivo livro de atas das Reuniões da Diretoria e assinadas pelos Diretores presentes. **Artigo 17.** A Diretoria, cujos membros serão eleitos pelos acionistas, podendo ser destituídos a qualquer tempo, será composta de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 8 (oito) membros, todos residentes no País, todos Diretores sem designação especial, os quais poderão exercer múltiplas funções. O prazo unificado de mandato da Diretoria é de 3 (três) anos, considerando-se ano o período compreendido entre 3 (três) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição **§ 1º.** Salvo no caso de vacância no cargo, a eleição da Diretoria ocorrerá até 5 (cinco) dias úteis após a data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término do mandato dos seus antecessores. **§ 2º.** Nos casos de renúncia ou destituição dos Diretores, quando tal fato implicar na não observância do número

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2021.
Página 4 de 12

ATA DA
17 DE 21

mínimo de Diretores, uma reunião extraordinária da Diretoria será convocada para eleger o substituto, que completará o mandato do substituído. **Artigo 18.** Compete aos Diretores: (i) executar e fazer executar as deliberações das Assembleias Gerais; (ii) estabelecer metas e objetivos para a Companhia; (iii) supervisionar a elaboração do orçamento anual, do orçamento de capital, do plano de negócios, e do plano plurianual; (iv) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar todos os negócios e operações da Companhia, no Brasil e no exterior; (v) coordenar as atividades da Companhia e de suas subsidiárias, no Brasil ou no exterior, observadas as atribuições específicas previstas neste Estatuto Social; (vi) dirigir, no mais alto nível, as relações públicas da Companhia e orientar a publicidade institucional; (vii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (viii) representar pessoalmente, ou por mandatário que nomear, a Companhia nas assembleias ou outros atos societários de sociedades das quais participar; (ix) receber, em nome da Companhia, citações, intimações e notificações judiciais e extrajudiciais; (x) coordenar, administrar, dirigir, auxiliar, acompanhar e supervisionar, com visão estratégica, todos os negócios e operações dos departamentos de vendas, repasse, marketing, jurídico, crédito de pessoas físicas e jurídicas, novos negócios, incorporação, atendimento e experiência de clientes, pessoas e gestão e demais departamentos que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos em virtude de decisões tomadas em reunião de Diretoria; (xi) coordenar, administrar, dirigir, auxiliar, acompanhar e supervisionar, com visão estratégica, todos os negócios e operações dos departamentos de produção, orçamento, produto, qualidade de obra, planejamento e controle, e demais departamentos que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos em virtude de decisões tomadas em reunião de Diretoria; (xii) coordenar, administrar, dirigir, auxiliar, acompanhar e supervisionar, com visão estratégica, todos os negócios e operações dos departamentos de contas a pagar, contas a receber, contabilidade, tecnologia da informação, departamento de pessoal, controladoria, fiscal, tesouraria, relacionamento com investidores, qualidade de entrega, assistência técnica, e demais departamentos que lhe forem, de tempos em tempos, conferidos em virtude de decisões tomadas em reunião de Diretoria; (xiii) executar e fazer executar as deliberações das Assembleias Gerais no que couber aos departamentos supra; (xiv) estabelecer metas e objetivos para tais departamentos, e (xv) outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pela Diretoria; **Artigo 19.** A Diretoria tem todos os poderes

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2021.

Página 5 de 12

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL

para, em conjunto de 2 (dois) Diretores, praticar os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, incluindo para renunciar a direitos, transigir e acordar, assim como adquirir, alienar e gravar bens móveis e imóveis, contrair obrigações, celebrar contratos e prestar aval, fiança e quaisquer outras garantias, sempre observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes, notadamente as autorizações da Assembleia Geral. Compete-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente: (i) cumprir e fazer cumprir a legislação do País, este Estatuto Social e as deliberações da Assembleia Geral; (ii) elaborar, anualmente, o Relatório da Administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação da Assembleia Geral; (iii) propor, aos acionistas, o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual, o qual deverá ser revisto e aprovado anualmente; (iv) dispor, observadas as normas deste Estatuto Social e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento, a serem refletidas em Regimento Interno da Diretoria; (v) decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral; (vi) contratar operações de financiamento para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários do tipo "Plano Empresário".

Artigo 20. A Companhia será sempre representada, em todos os atos, (i) pela assinatura de 2 (dois) Diretores, ou (ii) pela assinatura de 2 (dois) procuradores nomeados por 2 (dois) Diretores, nos limites do mandato outorgado.

§ 1º. Todas as procurações serão outorgadas com poderes específicos e prazo determinado, exceto nos casos de procurações *ad judicium*, caso em que o mandato pode ser por prazo indeterminado, por meio de instrumento público ou particular.

§ 2º. Qualquer dos Diretores ou procuradores, em conjunto de 2 (dois), poderá representar, ativa ou passivamente, a Companhia em juízo, bem como perante repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais, inclusive nas operações que digam respeito a fianças, cauções, avais, penhores, endossos e qualquer garantia em favor de terceiros, especialmente as controladas da Companhia, sem necessidade de reunião da Diretoria para deliberação. São vedados, no entanto, para as operações estranhas ao objeto social, sendo nulos em relação à Companhia.

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2021.

Página 6 de 12

30259
17 05 21

CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL - Artigo 21. O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, ou a pedido dos acionistas, nas hipóteses previstas em lei. **Artigo 22.** Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de, no mínimo 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros efetivos e suplentes em igual número, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral. **§ 1º.** Os membros do Conselho Fiscal terão o mandato unificado de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos. **§ 2º.** Os membros do Conselho Fiscal, em sua primeira reunião, elegerão o seu Presidente. **§ 3º.** A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo membro do Conselho Fiscal empossado. **§4º.** Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente por ordem de idade a começar pelo mais idoso. **§5º.** Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar; não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago. **Artigo 23.** Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras. **§1º.** Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal. **§2º.** O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros. **§3º.** Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes. **Artigo 24** A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os elegeu, observado o parágrafo 3º do artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações. **CAPÍTULO VI - EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DESTINAÇÃO DOS LUCROS - Artigo 25.** O exercício social se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano. **Parágrafo Único.** Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras da Companhia, com observância dos preceitos legais pertinentes. **Artigo 26.** Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, a Diretoria apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações.

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2021.

Página 7 de 12

ATA DA 17 DE 21

ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução: (a) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido dos montantes das reservas de capital de que trata o § 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; (b) 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; (c) uma parcela destinada ao pagamento de um dividendo obrigatório não inferior, em cada exercício, a 15% (quinze por cento) do lucro líquido anual ajustado, na forma prevista no artigo 202 da Lei de Sociedades por Ações; (d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do item (c) acima, 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. **Parágrafo Único.** Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e as provisões para impostos. O prejuízo do exercício será absorvido pelos lucros acumulados, pela reserva de lucros e pela reserva legal, nesta ordem. **Artigo 27.** Por proposta da Diretoria, aprovada *ad referendum* da Assembleia Geral, poderá a Companhia pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social. **§1º.** Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, os acionistas serão compensados com os dividendos a que têm direito, sendo-lhes assegurado o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese do valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente. **§2º.** O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, se dará por deliberação da Diretoria, no curso do exercício social ou no exercício seguinte, mas nunca após as

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2021.

Página 8 de 12

ATA
17 05 21

datas de pagamento dos dividendos. **Artigo 28.** A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação da Diretoria: (a) o pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver; (b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendos pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e (c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver. **Artigo 29.** A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

CAPÍTULO VIII - JUÍZO ARBITRAL - Artigo 30.

A Companhia, seus acionistas, Diretores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles.

§ 1º. A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("CAM/CCBC") de acordo com seu Regulamento. **§ 2º.** A

arbitragem será decidida por um tribunal composto por 3 (três) árbitros. A Companhia, seus acionistas, Diretores e membros do Conselho Fiscal, de comum acordo, convencionam que todos os 3 (três) árbitros que irão compor o tribunal arbitral serão indicados pela CAM/CCBC. **§ 3º.** A arbitragem será realizada na Cidade de São Paulo

- Capital, em conformidade com a lei brasileira. **§ 4º.** O procedimento arbitral será conduzido em português, e todos os procedimentos, ordens, comunicações, documentação, provas e sentença arbitral final serão apresentados em português. **§ 5º.**

Qualquer decisão proferida pelo tribunal arbitral será considerada vinculante, final e não sujeita a recurso pelos acionistas. **§ 6º.** Antes de instaurado o tribunal arbitral, a

Companhia, seus acionistas, Diretores e membros do Conselho Fiscal poderão recorrer ao judiciário para obtenção das tutelas de urgência que se fizerem necessárias. A

necessidade de requerer qualquer medida judicial prevista neste Parágrafo não é incompatível com a eleição da arbitragem como modo de solução das controvérsias,

tampouco importará renúncia à executividade dos atos emanados do tribunal arbitral e/ou à submissão da Companhia, seus acionistas, Diretores e membros do Conselho

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2021.

Página 9 de 12

JUÍZ
17 05 21

Fiscal a tais atos. **§ 7º.** Para os fins das disposições do Parágrafo 6º acima, a Companhia, seus acionistas, Diretores e membros do Conselho Fiscal elegem o Foro da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, à exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **CAPÍTULO IX - DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E EXTINÇÃO**

- **Artigo 31.** A Companhia será dissolvida, liquidada ou extinta nos casos e na forma previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais. **CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS -**

Artigo 32. Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 33. A Companhia deverá observar os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo vedado o registro de transferência de ações e o cômputo de voto proferido em Assembleia Geral ou em reunião da Diretoria contrárias aos seus termos. **§ 1º.** Não será arquivado pela Companhia acordo de acionistas cujo teor conflite com as disposições deste Estatuto Social. **§ 2º.** Os acionistas da Companhia não poderão ser signatários diretos e/ou indiretos de mais do que um acordo de acionistas, exceto se expressamente liberados para tanto pelos demais acionistas signatários do acordo de acionistas já existentes. **(iv)** Em razão da extinção dos cargos de Diretor Presidente e Diretores Vice Presidente, ficam destituídos de seus cargos os Srs. Rodrigo Villas Boas, Fábio Guimarães Franco da Silva e Rodrigo Saccarelli Nascimento; **(v)** Ficam eleitos os membros da Diretoria da Companhia com mandato unificado correspondente ao período unificado compreendido entre esta data e a Assembleia Geral Ordinária de apreciação de contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, ficando cada mandato unificado limitado ao prazo de 03 (três) anos, para o cargo de **DIRETORES** os Srs. **FÁBIO GUIMARÃES FRANCO DA SILVA**, brasileiro, divorciado, nascido aos 17/06/1971, natural de Belém/PA, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.728.381, expedida pela SSP/PA, expedida em 18/12/1986 e inscrito no CPF sob o nº 378.882.772-68; **FLÁVIO GUEDES DE ALCÂNTARA FILHO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, nascido em 12/09/1978, natural de Sorocaba/SP, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº. 23.838.041-5 SSP-SP, expedida em 10/01/2005 e inscrito no CPF sob o nº 278.409.148-10; **JOSÉ LUIZ CAMARERO NETO**, brasileiro, casado sob regime da comunhão parcial de bens, ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2021.
Página 10 de 12

JUCESP
17 05 21

nascido em 16/04/1982, natural de Ribeirão Preto/SP, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.229.751-3 SSP-SP, expedida em 28/02/2015, inscrito no CPF sob o nº 301.648.968-64; **JOSÉ MÁRCIO FREITAS PEREIRA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, nascido em 27/06/1975, natural de Araçatuba/SP, engenheiro civil, portador Cédula de Identidade RG nº. 25.782.529-0 SSP-SP, expedida em 13/03/1990, inscrito no CPF sob o nº 255.426.038-90; **JOSÉ VITOR MONTEIRO JORDANI**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 27/03/1987, natural de Mirandópolis/SP, diretor de empresas, portador Cédula de Identidade RG nº 33.465.000-8 SSP-SP, expedida em 13/06/2008, inscrito no CPF sob o nº 365.463.368-47; e **MATHEUS LAUAND CAETANO DE MELO**, brasileiro, divorciado, nascido em 19/06/1975, natural de São Paulo/SP, advogado, portador da cédula de identidade Cédula de Identidade nº 24.707.707-0 SSP/SP, expedida em 20/04/2000 e inscrito no CPF sob o nº 181.150.758-17; **RODRIGO SACCARELLI NASCIMENTO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, nascido aos 03/01/1979, natural de Batatais/SP, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.087.545-9 SSP/SP, expedida em 06/06/2006 e inscrito no CPF sob o nº 283.213.818-71; **RODRIGO VILLAS BOAS**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, nascido aos 01/11/1978, natural de Ribeirão Preto/SP, engenheiro civil, devidamente habilitado no CREA-SP sob nº 5061916240, portador da Cédula de Identidade RG nº 28.908.868-9 SSP/SP, expedida em 05/02/2007 e inscrito no CPF sob o nº 288.133.008-83; todos com endereço profissional na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1465, 3º andar, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. Os diretores ora eleitos manifestam que aceitam assumir os cargos para os quais foram eleitos e comprometem-se a assinar os respectivos termos de posse lavrados e no livro próprio, cientes do disposto no art. 147 da Lei nº 6.404/1976; os Diretores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos por lei especial de exercer a administração da Companhia e nem condenados ou sob efeitos de 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 as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade. (vi) Ficam autorizados os representantes da sociedade a praticar todos os ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2021.

Página 11 de 12

JUCESP
17 05 21

atos necessários para implementação das deliberações supra. **7. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia da Companhia, para a lavratura da presente ata que, lida e achada conforme, vai pelos presentes assinada. Ribeirão Preto/SP, 06/05/2021 (Ass.). Mesa: Rodrigo Villas Boas – Presidente, Gilson Santoni Filho – Secretário. Aclonista: BIVI HOLDING S.A. representada por Fábio Guimarães Franco da Silva. **8. CERTIDÃO:** Certificamos que a presente ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio, Ribeirão Preto/SP, 06 de maio de 2021.

Rodrigo Villas Boas
Presidente da Assembleia

Gilson Santoni Filho
Secretário



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2021.
Página 12 de 12

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/7A68-BB3C-FEAF-0134> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br/443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7A68-BB3C-FEAF-0134



Hash do Documento

67FDF462B8A5D5E9F46256159F8A6B726D81350528590AABDF413E305850960F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/05/2021 é(são) :

- ✓ Gilson Santoni Filho (Signatário) - 282.972.798-39 em 10/05/2021
10:53 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ✓ Rodrigo Villas Boas (Signatário) - 288.133.008-83 em 10/05/2021
10:52 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA
347ª (TRECENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM CLASSE
ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS**

da



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BIVI
HOLDING S.A.**

Datado de 25 de novembro de 2024.

Índice

1	DEFINIÇÕES	4
2	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	21
3	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI	25
4	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI	43
5.	PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	53
6.	FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	54
7.	FORMADOR DE MERCADO E GOVERNANÇA CORPORATIVA	55
8.	ESCRITURAÇÃO	56
9.	AGENTE DE LIQUIDAÇÃO	56
10.	VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI	56
11.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	65
12.	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	73
13.	AGENTE FIDUCIÁRIO	75
14.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	83
15.	ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI	85
16.	RESGATE ANTECIPADO DOS CRI; AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI; RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS; OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS; RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS; AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS	92
17.	DESPESAS DA EMISSÃO	104
18.	ORDEM DE PAGAMENTOS	109
19.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	110
20.	PUBLICIDADE	113
21.	REGISTRO DESTE TERMO	113
22.	FATORES DE RISCO	114
23.	COMUNICAÇÕES	114
24.	DISPOSIÇÕES GERAIS	114
	ANEXO I.A	120
	ANEXO I.B	124
	ANEXO II	139

ANEXO III.....141

ANEXO IV 142

ANEXO V.....143

ANEXO VI.....144

ANEXO VII 147

ANEXO VIII.....149

ANEXO IX.....157

ANEXO X.....162

ANEXO XI.....164

ANEXO XII 202

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 347ª (TRECENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO, EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA BIVI HOLDING S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

como Emissora:

(1) OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00, e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) nº 35.300.518.632, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

como Agente Fiduciário, nomeado nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 17”):

(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 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“Agente Fiduciário”).

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em classe única, em até 3 (três) Séries (conforme definido abaixo), da Emissora, de acordo com Lei 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo) e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

“1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(c) abaixo;

“2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2 (c) abaixo;

“3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2 (c) abaixo;

“Agência de Classificação de Risco”: significa a Standard & Poor’s Ratings do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, observado o disposto na Cláusula 6.6.1 abaixo, responsável pela classificação inicial e atualização anual dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 6.6.2 deste Termo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10º, da Resolução CVM 60;

“Agente de Liquidação”: significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no 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, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI, nos termos da Cláusula 9 abaixo;

“Agente Fiduciário”: tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representantes dos Titulares de CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 13 e ao longo deste Termo de Securitização, sem prejuízo do disposto na Lei 14.430, na Lei 9.514 e na Resolução CVM 17, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 13.6 e seguintes deste Termo;

“Amortização Extraordinária dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 16.2. abaixo;

“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 16.7 abaixo;

“ANBIMA”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Anúncio de Encerramento”: significa o “*Anúncio de Encerramento da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em 3 (Três) Séries, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*”, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“Anúncio de Início”: significa o “*Anúncio de Início da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em 3 (Três) Séries, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*”, nos termos do artigo 59, inciso II, da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“Aplicações Financeiras Permitidas”: significam: **(i)** fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, 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; **(ii)** certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos pelo Agente de Liquidação; ou **(iii)** títulos públicos federais;

“Assembleia de Pedido de Waiver”: tem o significado previsto na Cláusula 10.3 abaixo;

“Assembleia Especial de Titulares de CRI” ou “Assembleia Especial”: significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

“Atualização Monetária”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1. abaixo;

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”: significa a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., inscrito no CNPJ sob o n.º 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substituí-lo na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60;

“Aviso ao Mercado”: significa o “*Aviso ao Mercado da Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em até 3 (Três) Séries, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*”, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“B3”: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“Bild”: significa a **BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 01, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 29.998.522/0001-06, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518.977;

“Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 2.3 abaixo.

“CCI”: significam as 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativas dos Créditos Imobiliários, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários por elas representados será realizado conforme disposto na Cláusula 12.3 abaixo;

“CETIP21”: significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“CMN”: significa o Conselho Monetário Nacional;

“CNPJ”: significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

“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*”, expedido pela ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024;

“Código de Processo Civil”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

“COFINS”: significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 16.7.1. abaixo;

“Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 16.3.4. abaixo;

“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 16.4.1 abaixo;

“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 16.5(i) abaixo;

“Conta do Patrimônio Separado”: significa a conta corrente de titularidade da Emissora (vinculada ao patrimônio separado relativo aos CRI) nº 99501-8, mantida na agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341);

“Contrato de Distribuição”: significa o *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.”*, celebrado entre a Emissora, os Coordenadores, a Devedora e as Fiadoras, em 25 de novembro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos;

“Controlada”: significa qualquer sociedade controlada, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“Controladas Relevantes”: significa as Controladas que representem, individualmente, 5% (cinco por cento) ou mais do patrimônio líquido da Devedora, ou Controladas que representem, em conjunto, mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, considerando em ambos os casos as últimas demonstrações financeiras consolidadas anuais auditadas da Devedora;

“Controlador”: significa o controlador, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“Controle”: significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“Coordenador Líder”: significa a instituição financeira líder integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição;

“Coordenadores”: significam as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (sendo um deles o Coordenador Líder da Oferta), contratadas para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição;

“Créditos do Patrimônio Separado”: significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão, incluindo a Fiança;

“Créditos Imobiliários”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão, todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas, bem como todas e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais

previstos ou decorrentes do Termo de Emissão, os quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, sendo certo que tais direitos creditórios serão representados pelas CCI e que tais Créditos Imobiliários devidamente constituem lastro dos CRI nos termos da Resolução CMN 5.118 e demais leis aplicáveis;

“CRI”: significam os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série, quando referidos em conjunto, da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em classe única, em até 3 (três) Séries, da Securitizadora;

“CRI 1ª Série”: significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série, da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão da Emissora;

“CRI 2ª Série”: significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série, da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão da Emissora;

“CRI 3ª Série”: significam os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) série, da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão da Emissora;

“CRI em Circulação”: significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora, da Devedora e/ou das Fiadoras; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora e/ou às Fiadoras, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o 2º (segundo) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias Especiais de Titulares de CRI;

“CSLL”: significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“Custos e Despesas”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3 abaixo;

“CVM”: tem o significado atribuído no preâmbulo deste Termo;

“Data de Amortização”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(l) abaixo;

“Data de Aniversário dos CRI 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

“Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais”: significa o dia 15 de dezembro de 2024;

“Data de Emissão dos CRI”: significa o dia 15 de dezembro de 2024;

“Data de Integralização”: significa cada a data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.2 (j), abaixo;

“Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, conforme definido no Termo de Emissão;

“Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo;

“Data de Vencimento dos CRI”: tem o significado previsto no item (p) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”: tem o significado previsto no item (p) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”: tem o significado previsto no item (p) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“Data de Vencimento dos CRI 3ª Série”: tem o significado previsto no item (p) da Cláusula 3.1.2 abaixo;

“Decreto 6.306”: significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

“Decreto 8.426”: significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

“Decreto 11.129”: significa o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor;

“Despesas”: significam as despesas previstas na Cláusula 17.2 abaixo;

“Despesas Recorrentes”: tem o significado previsto no Anexo VII ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

“Devedora” ou “Companhia”: significa a Bivi Holding S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 08.964.236/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518.632;

“Dia Útil”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Dívidas Existentes”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2.1(i) abaixo;

“Documentos Comprobatórios”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3 (a) abaixo;

“Documentos Comprobatórios do Lastro”: tem o significado previsto na Cláusula 2.6 abaixo;

“Documentos da Operação”: significam os documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, em conjunto, quais sejam: **(i)** Termo de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição e os Termos de Adesão; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vii)** o Anúncio de Encerramento; **(viii)** os Prospectos; **(ix)** a Lâmina da Oferta; **(x)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais; **(xi)** as intenções de investimento da Oferta; **(xii)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xiii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima;

“Efeito Adverso Relevante”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2.2(k) abaixo;

“Emissão”: significa a presente emissão de CRI a qual constitui a 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em classe única, em até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

“Empreendimentos Imobiliários”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“Encargos Moratórios”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(q) abaixo;

“Escritura de Emissão de CCI”: significa o “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 25 de novembro de 2024 entre a Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI, e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

“Escriturador”: significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no 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, responsável pela Escrituração dos CRI, nos termos da Cláusula 8 abaixo;

“Evento(s) de Inadimplemento”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“Evento(s) de Inadimplemento Automático”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“Evento(s) de Inadimplemento Não Automático”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2 abaixo;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: tem o significado previsto na Cláusula 14.1 abaixo;

“Fiadoras”: significa a Bild e a Vitta, quando referidas em conjunto;

“Fiança”: significa a garantia fidejussória outorgada pelas Fiadoras, nos termos da Cláusula 7.23 do Termo de Emissão e da Cláusula 3.1.2(x) abaixo;

“Fundo de Despesas”: significa o fundo de despesas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 17.6 deste Termo de Securitização, para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto neste Termo de Securitização;

“IBGE”: significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Índices Financeiros”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2.2(m) abaixo;

“Instituição Custodiante”: significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no 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, que realizará a custódia dos Documentos Comprobatórios do Lastro, nos termos da Cláusula 2.6 abaixo;

“Instrução RFB 1.585”: significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;

“Investidores” ou “Investidores Qualificados”: significam os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

“IOF”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

“IOF/Câmbio”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

“IOF/Títulos”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“IPCA”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;

“IRPJ”: significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

“IRRF”: significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

“ISS”: significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

“JUCESP”: significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“Legislação de Proteção Social”: significam as normas que versam sobre o não incentivo a prostituição, não utilização ou incentivo a mão-de-obra infantil e/ou a trabalho em condição análoga à de escravo ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas;

“Legislação Socioambiental”: significa a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, incluindo eventuais normas que versem sobre crimes ambientais, conforme aplicáveis à Emissora, à Devedora e às Fiadoras, procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

“Lei 4.591”: significa a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme em vigor;

“Lei 8.981”: significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

“Lei 9.249”: significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme em vigor;

“Lei 9.514”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“Lei 9.613”: significa a Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor;

“Lei 10.931”: significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor;

“Lei 11.033”: significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

“Lei 11.101”: significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

“Lei 12.846”: significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;

“Lei 14.430” significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;

“Lei das Sociedades por Ações”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“Leis Anticorrupção”: significa as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997;

“MDA”: significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“Meios de Divulgação”: nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM, em conjunto, os Meios de Divulgação;

“Montante Mínimo das Notas Comerciais”: tem o significado previsto no Anexo I ao presente Termo de Securitização;

“MP nº 2.158-35”: significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

“NIRE”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Notas Comerciais Escriturais”: significa as Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série, as Notas Comerciais Escriturais da 2ª Série e as Notas Comerciais Escriturais da 3ª Série, quando referidas em conjunto;

“Notas Comerciais Escriturais da 1ª Série”: significa as notas comerciais escriturais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, realizada nos termos do Termo de Emissão, representativas dos Créditos Imobiliários da 1ª Série vinculados aos CRI 1ª Série, em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, cuja destinação dos recursos encontra-se prevista no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;

“Notas Comerciais Escriturais da 2ª Série”: significa as notas comerciais escriturais da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, realizada nos termos do Termo de Emissão, representativas dos Créditos Imobiliários da 2ª Série vinculados aos CRI 2ª Série, em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, cuja destinação dos recursos encontra-se prevista no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;

“Notas Comerciais Escriturais da 3ª Série”: significa as notas comerciais escriturais da 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, realizada nos termos do Termo de Emissão, representativas dos Créditos Imobiliários da 3ª Série vinculados aos CRI 3ª Série, em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário constituído nos termos da Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, cuja destinação dos recursos encontra-se prevista no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;

“Obrigações de Aporte”: tem o significado previsto na Cláusula 17.3 abaixo;

“Obrigações Garantidas”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(x) abaixo;

“Oferta”: significa a presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução CVM 160, e demais leis e regulamentações aplicáveis;

“Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 16.5 abaixo;

“Opção de Lote Adicional”: significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, qual seja, de 300.000 (trezentos mil) CRI, em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalentes a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando até 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI, equivalentes a R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160;

“Ordem de Pagamento”: tem o significado previsto na Cláusula 18.1 abaixo;

“Patrimônio Separado”: significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, 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, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

“Pedido de Waiver”: tem o significado previsto na Cláusula 10.3 abaixo;

“Período de Ausência da Taxa DI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.11. abaixo;

“Período de Ausência do IPCA”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2. abaixo;

“Período de Capitalização”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2. abaixo;

“PIS”: significa o Programa de Integração Social;

“Preço de Integralização”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2, item (j) abaixo;

“Procedimento de Bookbuilding”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, por meio do qual se definirá: **(i)** a taxa da Remuneração aplicável a cada Série dos CRI e, conseqüentemente, a taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais aplicável a cada série das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto; **(ii)** o número de Séries dos CRI e, conseqüentemente, o número de séries das Notas Comerciais Escriturais, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; **(iii)** a quantidade de CRI alocada em cada Série dos CRI e, conseqüentemente, da quantidade de Notas Comerciais Escriturais alocada em cada série das Notas Comerciais Escriturais, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e **(iv)** o volume final total da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final total da emissão das Notas Comerciais Escriturais, observado o Montante Mínimo das Notas Comerciais Escriturais;

“Prospecto Definitivo”: significa o “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em 3 (três) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*”, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“Prospecto Preliminar”: significa o “*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em até 3 (três) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*”, a ser divulgado nos Meios de Divulgação;

“Prospectos”: significam, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

“Reestruturação”: tem o significado previsto na Cláusula 17.5.2. abaixo;

“Regime Fiduciário”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

“Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA”: significam as “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, expedidas pela ANBIMA, em vigor desde 15 de julho de 2024;

“Relatório Semestral”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.3(a) abaixo;

“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto no Anexo I ao presente Termo de Securitização;

“Remuneração dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.15 abaixo;

“Remuneração dos CRI 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.6 abaixo;

“Remuneração dos CRI 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.8 abaixo;

“Remuneração dos CRI 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.15. abaixo;

“Reorganização Societária Permitida”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2.1(e) abaixo;

“Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 16.6 abaixo;

“Resgate Antecipado dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 16.1 abaixo;

“Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 16.4 abaixo;

“Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 16.6 abaixo;

“Resolução CMN 4.373”: significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014;

“Resolução CMN 5.118”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo;

“Resolução CVM 17”: significa a Resolução CVM nº 17 de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada e em vigor;

“Resolução CVM 60”: significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e em vigor;

“Resolução CVM 160” significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;

“Séries”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(c) abaixo;

“Sistema de Vasos Comunicantes”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(c) abaixo;

“SPE Investidas”: são as Controladas da Devedora que desenvolvem, ou desenvolverão, os Empreendimentos Imobiliários alvos dos recursos desta Emissão;

“Taxa DI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.8 abaixo;

“Taxa Substitutiva do IPCA”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

“Taxa Substitutiva do CDI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.11 abaixo;

“Taxa Teto CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.15 abaixo;

“Taxa Teto CRI 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.6 abaixo;

“Taxa Teto CRI 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.8 abaixo;

“Taxa Teto CRI 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.15 abaixo;

“Termo de Securitização”: significa o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*”, conforme aditado de tempos em tempos;

“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais” ou “Termo de Emissão”: significa o *“Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.”*, celebrado em 25 de novembro de 2024 entre a Devedora, a Emissora e as Fiadoras, conforme aditado de tempos em tempos;

“Titulares de CRI”: significam os titulares dos CRI;

“Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais”: significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Notas Comerciais Escriturais, representativas dos Créditos Imobiliários;

“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 16.6.2 abaixo;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”: significa o valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), equivalente ao valor das próximas 12 (doze) parcelas das Despesas Recorrentes, que corresponderá ao valor inicial do Fundo de Despesas, o qual deverá ser recomposto pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”: significa o valor de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), equivalente ao valor das próximas 6 (seis) parcelas das Despesas Recorrentes para o Fundo de Despesas;

“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”: significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, conforme o caso;

“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”: significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso;

“Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.17 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

“Valor Nominal Unitário dos CRI”: significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

“Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série”: significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso;

“Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série”: significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso;

“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1 abaixo;

“Valor Relevante”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2.1(i) abaixo;

“Valor Total da Emissão”: significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que a quantidade originalmente ofertada equivalente a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), passando a ser de até R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais);

“Vitta”: significa a **VITTA RESIDENCIAL S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 15.080.241/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518.969; e

“VX Informa”: significa a 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. Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

- 1.2** Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização 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 1 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 de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer

Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.2 abaixo.

2.1.1 Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, sendo que, observado o disposto na Cláusula 3.1.2, itens (d) e (e) abaixo, a quantidade total de Notas Comerciais Escriturais, das quais decorrem os Créditos Imobiliários, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da Cláusula 3.1.2, item (e), abaixo, a quantidade final de CRI e, consequentemente, de Notas Comerciais Escriturais, será formalizada por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, à Escritura de Emissão de CCI e ao presente Termo de Securitização, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de **(a)** deliberação societária adicional da Securitizadora, da Devedora, das Fiadoras e das demais partes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização, ou **(b)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

2.1.2 Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a emissão dos CRI será eficaz a partir da data de assinatura.

2.1.3 Para fins do artigo 18, parágrafo único, da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, conforme aplicável, nos termos da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

2.1.4 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.

2.2 Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3 Aquisição dos Créditos Imobiliários. Sem prejuízo do disposto em lei, para os fins da Operação de Securitização, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, será adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais Escriturais, mediante assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, conforme modelo constante do Anexo VII do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais”), sendo certo que tal assinatura ocorrerá anteriormente à primeira data de integralização dos CRI. A partir da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, as Notas Comerciais Escriturais passarão a integrar o patrimônio da Emissora, ainda que não tenha havido a integralização das Notas Comerciais Escriturais, somente quando da data de integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430.

2.3.1 A Emissora pagará à Devedora o Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais em contrapartida à subscrição e integralização das Notas Comerciais Escriturais, descontado dos valores referentes às Despesas e ao Fundo de Despesas.

2.3.2 As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, conforme modelo previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, desde que realizada até às 16:00 horas (horário de Brasília) (inclusive) ou no Dia Útil imediatamente seguinte em relação aos CRI integralizados em horário posterior às 16:00 horas (horário de Brasília) (exclusive).

2.4 Lastro dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com valor nominal total de R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão.

2.5 Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os Créditos do Patrimônio Separado serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI 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, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (v) na forma do artigo 26 da Lei 14.430, 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, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da MP nº 2.158-35, e observados os fatores de risco previstos nos Prospectos e o disposto na Cláusula 12.3.3 abaixo; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5.1 A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6 Custódia. Uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931. Nesse sentido, a Instituição Custodiante fará a custódia dos documentos que representam os direitos creditórios vinculados à emissão, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, quais sejam: 1 (uma) via original emitida eletronicamente (a) do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, (b) da Escritura de Emissão de CCI; (c) do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, (d) deste Termo de Securitização, e (e) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (a) e (d) (em conjunto, “Documentos Comprobatórios do Lastro”).

2.6.1 A Instituição Custodiante poderá contratar os serviços de depositário para os Documentos Comprobatórios do Lastro, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

2.6.2 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 do Lastro.

2.6.3 Os Documentos Comprobatórios do Lastro são aqueles em que a Emissora e a Instituição Custodiante julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capazes de comprovar a origem e a existência dos Créditos Imobiliários e da correspondente operação que o lastreia, no caso, a emissão de Notas Comerciais Escriturais.

2.7 *Procedimentos de Cobrança e Pagamento.* O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

2.7.1 Conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas, pela Devedora no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento na Conta do Patrimônio Separado. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até a referida data, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas resultantes do não cumprimento do prazo acima previsto. Neste caso, a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento dessas obrigações pecuniárias, sendo certo que os encargos moratórios das Notas Comerciais Escriturais devidos à Emissora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

2.7.2 As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia Especial. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão de garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

2.8 *Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado.* Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais Escriturais.

2.8.1 O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora neste Termo de Securitização, o qual será custodiado pela Instituição Custodiante e registrado na B3, conforme previsto no §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

2.8.2 Em atendimento à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo II ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada emitida pela Instituição Custodiante.

2.8.3 Em atendimento ao artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, é apresentada, substancialmente na forma do Anexo VI ao presente Termo de Securitização, a declaração assinada da Emissora para instituição do Regime Fiduciário e para declaração do dever de diligência da Emissora.

2.9 Critérios de Elegibilidade. A Devedora e as Fiadoras declararam, no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais estarem aptas a figurar como devedoras e coobrigadas dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** não serem companhias abertas ou partes relacionadas a companhias abertas; **(b)** não serem instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou suas respectivas controladas; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

3.1.1 *Aprovação Societária da Emissora.* 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 Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9.

3.1.2 *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

- (a) Número da Emissão dos CRI: a presente Emissão corresponde à 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão de CRI da Emissora;
- (b) Classe: Única;
- (c) Número de Séries: A Emissão será realizada em classe única, em até 3 (três) séries (sendo a 1ª (primeira) série denominada “1ª Série”; a 2ª

(segunda) série, denominada “2ª Série”; e a 3ª (terceira) série, denominada “3ª Série”, e, em conjunto e indistintamente, “Séries”), observado que a existência de cada Série, bem como a quantidade dos CRI a ser alocada em cada Série, serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI de determinada Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI prevista no item (e) abaixo, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão (“Sistema de Vasos Comunicantes”), de acordo com a demanda apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de Séries, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série serão formalizadas por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, ficando, desde já, as partes aplicáveis autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de **(a)** deliberação societária adicional da Securitizadora, da Devedora, das Fiadoras e das demais partes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização, ou **(b)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Não há subordinação entre as Séries. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as Séries, observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme aplicável, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*;

- (d) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que o valor inicialmente previsto poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalentes a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais);

- (e) Quantidade de CRI: serão emitidos, inicialmente, 300.000 (trezentos mil) CRI no âmbito da 1ª Série e/ou da 2ª Série e/ou da 3ª Série em Sistema de Vasos Comunicantes, observado que a quantidade inicialmente prevista poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, totalizando até 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI. A quantidade de CRI a ser emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de CRI e a sua alocação em cada Série serão formalizadas por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, ficando, desde já, as partes aplicáveis autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem a necessidade de **(a)** deliberação societária adicional da Securitizadora, da Devedora, das Fiadoras e das demais partes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização, ou **(b)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI;
- (f) Distribuição Parcial: não será admitida a distribuição parcial dos CRI;
- (g) Valor Nominal Unitário dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (h) Atualização Monetária dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série será objeto de atualização monetária, pela variação acumulada do IPCA, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;
- (i) Remuneração dos CRI e Pagamento da Remuneração dos CRI: os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.1.6 a 4.2 abaixo;
- (j) Preço de Integralização: o preço de integralização dos CRI, será **(i)** na primeira data de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), correspondente ao seu Valor Nominal Unitário; e **(ii)** caso ocorra a integralização dos CRI em datas subsequentes à primeira Data de Integralização de uma respectiva Série, o correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI aplicável a cada Série, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série até a efetiva

integralização dos CRI (“Preço de Integralização”), observado que os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme disposto no item (k) abaixo;

- (k) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço 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 previstos nas intenções de investimento; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores de uma mesma Série dos CRI em cada Data de Integralização e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, tais como: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração material na Taxa DI e/ou no 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; **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA; ou **(f)** ausência ou excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI nas respectivas taxas de remuneração a serem fixadas conforme Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI; sendo certo que: **(i)** o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma Série integralizados em uma mesma Data de Integralização; e **(ii)** a aplicação de eventual ágio ou deságio não prejudicará os custos *all-in* da Devedora com relação à Emissão;
- (l) Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª será amortizado em 2 (duas) parcelas, nos termos das tabelas abaixo (cada uma, indistintamente, uma “Data de Amortização”):

Parcela	Data de Amortização dos CRI 1ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série a ser amortizado
1ª	15 de dezembro de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento dos CRI 1ª Série	100,0000%

Parcela	Data de Amortização dos CRI 2ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série a ser amortizado
1ª	15 de dezembro de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento dos CRI 2ª Série	100,0000%

Parcela	Data de Amortização dos CRI 3ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série a ser amortizado
1ª	15 de dezembro de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento dos CRI 3ª Série	100,0000%

Para cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será considerada a fórmula abaixo:

Para os CRI 1ª Série e para os CRI 2ª Série:

$$AM_i = [VNe \times Ta_i]$$

Onde:

“AM_i”: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da i-ésima parcela de amortização, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“VNe”: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“Tai”: i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas nas tabelas acima.

Para os CRI 3ª Série:

$$AM_i = [VNa \times Ta_i]$$

“AMi”: Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série da i-ésima parcela de amortização, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“VNa”: Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“Tai”: i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas nas tabelas acima.

- (m) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (n) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica de acordo com os procedimentos da B3, conforme o caso;

Para fins do disposto no artigo 41 da Resolução CVM 60, a Emissão será realizada em classe única e tal informação constará no campo “*Descrição Adicional*” nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.

- (o) Data de Emissão dos CRI: para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com data de emissão em 15 de dezembro de 2024;
- (p) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os CRI 1ª Série terão prazo de vigência de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”); os CRI 2ª Série terão prazo de vigência de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”); e os CRI 3ª Série terão prazo de vigência de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento dos CRI 3ª Série” e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, a “Data de Vencimento dos CRI”);
- (q) Encargos Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de: **(a)** atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os valores em atraso vencidos e não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI e ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(2)** multa moratória de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”), os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora; e/ou **(b)** não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares de CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, hipótese em que incidirão **(1)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, e **(2)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o saldo das obrigações, acrescido da Atualização Monetária, conforme o caso, e da Remuneração devida, que continuará a incidir sobre o valor original do débito em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a serem pagos pela Emissora, ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada. Todos os encargos serão revertidos, pela Emissora, em benefício dos Titulares de CRI, e deverão ser, na seguinte ordem: **(i)** destinados ao pagamento dos Encargos Moratórios; e **(ii)** rateados entre os Titulares de CRI, observada sua respectiva

participação no Valor Total da Emissão, e deverão, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da amortização devida a cada Titular de CRI;

- (r) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares de CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (s) Locais de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou na data de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora;
- (t) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo do disposto no item (v) abaixo, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização 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, observado o disposto no item (q) acima;
- (u) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
- (v) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;

- (w) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo, tais valores serão alocados observada a Ordem de Pagamento definida na Cláusula 18 abaixo;
- (x) Garantias: não serão constituídas garantias, reais ou fidejussórias, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da emissão do CRI.

Não obstante, para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento, pela Devedora, das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento das Notas Comerciais Escriturais, abrangendo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“Obrigações Garantidas”), compareceram as Fiadoras, no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, para prestar, em caráter irrevogável e irretratável, por meio da assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Securitizadora, limitada a 10% (dez por cento) das Obrigações Garantidas para cada Fiadora, nos termos do artigo 818 do Código Civil, obrigando-se, por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas, observado o limite por Fiador estipulado acima, até a liquidação integral das Obrigações

Garantidas, nos termos descritos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“Fiança”).

Caso as Fiadoras venham a ter demonstrações financeiras individuais elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e auditadas por auditor independente registrado na CVM e desde que o aumento de percentual da Fiança prestada pelas Fiadoras seja permitido pela regulamentação aplicável em vigor, as Partes acordam que o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais será aditado, sem a necessidade de autorização prévia da Devedora, da Emissora, de aprovação em assembleia geral de titulares de Notas Comerciais Escriturais e/ou aprovação dos titulares de CRI, por meio de Assembleia Especial de Titulares de CRI, para prever o aumento de percentual da Fiança a ser prestada por cada uma das Fiadoras até o limite máximo permitido pela regulamentação em vigor.

Em decorrência da Fiança prestada, as Fiadoras respondem, no limite das fianças prestadas, pelo pagamento dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Devedora, nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios imputáveis à Devedora e de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações de pagamento da Devedora no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

- (y) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (z) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: os imóveis referentes aos Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;
- (aa) Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários têm “habite-se”? Conforme tabela constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;
- (bb) Os Imóveis Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591? Conforme tabela constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização;
- (cc) Código ISIN dos CRI: BRRBRACRIRG1 (1ª Série); BRRBRACRIRH9 (2ª Série); e BRRBRACRIRI7 (3ª Série);
- (dd) Classificação ANBIMA dos CRI: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da

ANBIMA, os CRI são classificados como: **(a) Categoria:** Híbridos, o que pode ser verificado na seção “Destinação de Recursos” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item “c”, das referidas regras e procedimentos, **(b) Concentração:** Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, nos termos do artigo 4º, inciso II, item “b”, das referidas regras e procedimentos, **(c) Tipo de Segmento:** Outros, o que pode ser verificado na seção “Outros” do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso III, item “i”, das referidas regras e procedimentos, e **(d) Tipo de Contrato com Lastro:** Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais Escriturais, objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item “c”, das referidas regras e procedimentos. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações;**

- (ee) Classificação de Risco dos CRI: nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o artigo 33, §10, da Resolução CVM 60, e observadas as demais disposições da Cláusula 6.9 abaixo;
- (ff) Não utilização de contratos derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI: não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor; e
- (gg) Restrição à negociação dos CRI no Mercado Secundário: Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 33, §10 e §11, e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, (i) os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e (ii) desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60 e, em especial, o disposto no artigo 33, §10 e §11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos.

3.2 *Destinação dos Recursos:* O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora, em sua integralidade, descontado o montante necessário para a composição do Fundo de Despesas e eventualmente utilizados para pagamento das Despesas incorridas no início da Operação, para pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais.

3.2.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais ou do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais deverão ser destinados pela Devedora, nos termos da Cláusula 5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais Escriturais, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através das SPE Investidas, para pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos** até a presente data atinentes à compra, reforma e/ou construção dos empreendimentos imobiliários, conforme o caso, , descritos na tabela 1 do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização (“Empreendimentos Imobiliários”), devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais Escriturais para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no Anexo IX ao presente Termo de Securitização.

3.2.2 Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora, diretamente ou através das SPE Investidas, em pagamento de gastos, custos e despesas atinentes à compra, reforma e/ou construção de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e pelas SPE Investidas cuja contraparte sejam parte(s) relacionada(s) à Devedora e/ou suas SPE Investidas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, 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.

3.2.3 Os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Imobiliários (“Custos e Despesas”) encontram-se devidamente descritos na tabela 2 do Anexo VIII à este Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas; (iii) especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliários, vinculados aos Custos e Despesas; e (iv) a indicação do cartório de registro de imóveis em que os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável.

- (a) No âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia para Securitizadora, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão, por meio de relatório na forma do Anexo III ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e do Anexo X do presente Termo de Securitização, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicado durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório (“Relatório Semestral”) conforme Cronograma Indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Emissora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários (“Documentos Comprobatórios”), sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 15 de junho de 2025; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e deste Termo de Securitização, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão das Notas Comerciais Escriturais.

- (b) Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais Escriturais, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.2.3 acima.
- (c) O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e neste Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Emissora e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e neste Termo de Securitização.
- (d) Para fins da Cláusula 3.2.3 (a) acima, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Emissora.

3.2.4 Os recursos captados por meio da Emissão das Notas Comerciais Escriturais relativos aos Empreendimentos Imobiliários deverão ser destinados aos empreendimentos imobiliários descritos na tabela 1 do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo IX deste Termo de Securitização, observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou este Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Inadimplemento.

3.2.5 A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais Escriturais será a Data de Vencimento dos CRI, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação de recursos perdurarão até o

vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.2.3 acima.

3.2.6 Nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e da Cláusula 5.1.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, caso a Devedora deseje incluir na lista de Empreendimentos Imobiliários constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos e/ou a serem pela Devedora e/ou por suas Controladas, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

3.2.6.1 A Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos empreendimentos dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo VIII deste Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização. Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos empreendimentos aos Empreendimentos Imobiliários será implementada.

3.2.6.2 A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 3.2.6.1 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 3.2.6.1 acima, tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas

Comerciais Escriturais, a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que **(a)** a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão; e **(b)** adicionalmente ao Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, referido aditamento deverá também alterar o Anexo IX a este Termo de Securitização, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s)..

3.2.7 A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Notas Comerciais Escriturais nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção prevista na tabela 2 do Anexo VIII deste Termo de Securitização, a cada um dos Empreendimentos Imobiliários.

3.2.8 O Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais Escriturais a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), conforme descrita na tabela 2 do Anexo VIII deste Termo de Securitização, no caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário ser alterada após a integralização das Notas Comerciais Escriturais, independentemente de anuência prévia da Emissora ou dos Titulares de CRI. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis.

3.2.9 A Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais Escriturais, exclusivamente conforme as Cláusulas acima.

3.2.9.1 Nos termos das Cláusulas 3.2.3 (a) e seguintes acima e da Cláusula 13.3 (xix) deste Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com as informações prestadas pela Devedora.

3.2.10 A Devedora declarou, por meio da assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, que, na data de celebração do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, é controladora das SPE Investidas e, observado o disposto na Cláusula 3.2.10.1 abaixo, obrigou-se manter o controle sobre as

SPE Investidas que, cumulativamente, **(i)** sejam titulares de Empreendimentos Imobiliários que tenham sido objeto da destinação dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais Escriturais; e **(ii)** nos termos da Cláusula 3.2.3, item “(a)”, acima, ainda não tenham prestado contas sobre a totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais que tenham sido efetivamente destinados aos Empreendimentos Imobiliários de que seja titular.

3.2.10.1 A obrigação de manutenção do controle sobre as SPE Investidas de que trata a Cláusula 3.2.10 acima apenas será aplicável àquelas SPE Investidas que se enquadrem nos itens “(i)” e “(ii)” retro e somente será exigível até que tenha sido comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais Escriturais destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Imobiliário de que seja titular

3.2.11 Os recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais Escriturais poderão ser transferidos para as SPE Investidas pela Devedora, para destinação aos Empreendimentos Imobiliários aplicáveis, por meio de: **(i)** aumento de capital das SPE Investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das SPE Investidas; ou **(iii)** qualquer outra forma permitida em lei.

3.2.12 A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

3.2.13 A Emissora e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

3.2.14 Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento

que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

- 3.2.15** Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora declarou que os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a data de assinatura do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais de emissão da Devedora.
- 3.2.16** A Devedora será responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da liquidação das Notas Comerciais Escriturais objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
- 3.2.17** Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas diretos (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, por meio de decisão judicial transitada em julgado, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais Escriturais, pela Devedora ou por suas Controladas, de forma diversa da estabelecida no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, exceto em caso de fraude, dolo ou má-fé da Emissora, dos Titulares de CRI e/ou do Agente Fiduciário.
- 3.2.18** Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, estão descritos na tabela 2 do Anexo VIII deste Termo de Securitização.

4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1. Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

- 4.1.1. Atualização Monetária dos CRI:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ou da Data de Aniversário dos CRI 3ª Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, até a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série imediatamente subsequente (“Atualização Monetária”), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_e = Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, calculado/informado 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:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n ;

n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo “ n ” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo da atualização dos CRI 3ª Série;

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 3ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a próxima Data de Aniversário dos CRI 3ª Série (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário dos CRI 3ª Série (exclusive), sendo “dut” um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o “dut” será igual a 20 (vinte) Dias Úteis.

Sendo que:

- (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 qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como “Data de Aniversário dos CRI 3ª Série” todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório 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;
- (vi) 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; e
- (vii) 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; e

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.

- 4.1.2.** Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 10 (dez) dias contados da data esperada para sua divulgação (“Período de Ausência do IPCA”), ou caso o IPCA seja extinto ou haja impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI 3ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do término do Período de Ausência do IPCA ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série (na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização) a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos CRI 3ª Série, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro da atualização monetária dos CRI 3ª Série a ser aplicado e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série (“Taxa Substitutiva do IPCA”). Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária dos CRI 3ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 3ª Série previstas neste Termo, serão utilizadas as projeções divulgadas pela ANBIMA, em seu *website*, para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA. Caso as projeções do Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA não sejam divulgadas, será utilizado, para cálculo da atualização monetária dos CRI 3ª Série, o último IPCA disponível, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro da atualização monetária para os CRI 3ª Série.
- 4.1.3.** Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série prevista na Cláusula 4.1.2 acima, referida assembleia não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo da Atualização Monetária de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 3ª Série previstas neste Termo de Securitização.
- 4.1.4.** Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série prevista na Cláusula 4.1.2 acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série entre a Devedora e os Titulares dos CRI 3ª Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI 3ª Série em Circulação, em qualquer convocação, ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, e, consequentemente, a totalidade dos CRI da 3ª Série, nos termos da Cláusula 3.5 do presente Termo de Securitização.

- 4.1.5.** Os CRI 3ª Série resgatados antecipadamente nos termos da Cláusula 4.1.4 acima serão cancelados pela Emissora. Para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série a serem resgatados, para cada dia do período em que ocorra a ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA, será utilizada o último IPCA divulgado oficialmente.
- 4.1.6.** Remuneração dos CRI 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo limitado à maior taxa entre “(i)” e “(ii)” a seguir (“Taxa Teto CRI 1ª Série”): **(i)** a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’ equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; e **(ii)** 13,40% (treze inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI 1ª Série”).
- 4.1.7.** A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

“J” é o valor unitário da Remuneração dos CRI 1ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNe” é Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator_{juros} = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{360}} \right]$$

Onde:

“Taxa” taxa de juros fixa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto CRI 1ª Série;

“DP” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

4.1.8. Remuneração dos CRI 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série incidirão 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*”, expressa na forma de 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 de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto CRI 2ª Série” e “Remuneração dos CRI 2ª Série”, respectivamente).

4.1.9. A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1):$$

Onde:

“J” é o valor unitário da Remuneração dos CRI 2ª Série devida ao final de cada Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” é o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = FatorDI \times FatorSpread$$

Onde:

“Fator DI” é o produtório das Taxas DI, a partir da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

“n” é o número de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

“k” é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo “k” um número inteiro;

“TDI_k” é a Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

“DI_k” é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada com 2 (duas) casas decimais.

“FatorSpread” é a sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

“*Spread*” é a taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto CRI 2ª Série;

“DP” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento dos CRI 2ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDIk})$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDIk})$, sendo que a 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

O fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias 12 (doze), 13 (treze), 14 (quatorze) e 15 (quinze) são Dias Úteis.

- 4.1.10. Período de Ausência da Taxa DI.** Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI 2ª Série, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
- 4.1.11.** Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias contados da data esperada para sua divulgação (“Período de Ausência da Taxa DI”), ou caso a Taxa DI seja extinta ou haja impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI 2ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 2ª Série (na forma e prazos estipulados neste Termo de Securitização), a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos CRI 2ª Série, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro da remuneração dos CRI 2ª Série, a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI 2ª Série (“Taxa Substitutiva do CDI”). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI 2ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI 2ª Série, previstas no Termo de Emissão, será utilizado, para apuração da TDIk, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI 2ª Série.
- 4.1.12.** Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI 2ª Série prevista na Cláusula 4.1.11 acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série.
- 4.1.13.** Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 2ª Série prevista na Cláusula 4.1.11 acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI entre a Devedora e os Titulares dos CRI 2ª Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI 2ª Série em Circulação, em qualquer convocação, ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, e, consequentemente, a totalidade dos CRI da 2ª Série, nos termos da Cláusula 3.5 do presente Termo de Securitização.
- 4.1.14.** Os CRI 2ª Série resgatados antecipadamente nos termos da Cláusula 4.1.13 acima serão cancelados pela Emissora.

4.1.15. Remuneração dos CRI 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“Taxa Teto CRI 3ª Série” e, em conjunto com a Taxa Teto CRI 1ª Série e a Taxa Teto CRI 2ª Série, a “Taxa Teto CRI”): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2029, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI 3ª Série”, e, em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série, a “Remuneração dos CRI”).

4.1.16. A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

“J” é o valor unitário da Remuneração dos CRI 3ª Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNa” é Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left\lceil \left(\left(\frac{\text{taxa}}{100} - 1 \right)^{\frac{DF}{152}} \right) \right\rceil$$

Onde:

“Taxa” taxa de juros fixa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto CRI 3ª Série;

“DP” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro.

4.2. Período de Capitalização. Para fins deste Termo, “Período de Capitalização” significa (i) o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou, (ii) no caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a data de vencimento original ou antecipado. Caso as referidas datas não sejam Dias Úteis, se considerará o primeiro Dia Útil subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

4.3. Pagamento da Remuneração dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos neste Termo, a Remuneração dos CRI será paga a partir da Data de Emissão, conforme datas especificadas no Anexo III, no Anexo IV e no Anexo V a este Termo de Securitização (“Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI”).

5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares de CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

5.2. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de eventuais inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora,

conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicável e de acordo com o quanto aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial convocada especialmente para esse fim. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29 da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, e realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da Amortização aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Fundo de Despesa, observados os termos deste Termo de Securitização.

6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“Resolução CMN 5.118”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo certo que os CRI eventualmente emitidos em decorrência do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional serão colocados sob o regime de melhores esforços.

6.2. Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante no Contrato de Distribuição e no Prospecto.

6.3. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

6.4. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início.

6.5. Para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso IX, da Resolução CVM 60, o Anexo VI ao presente Termo de Securitização contém a declaração da Emissora.

6.6. A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, sendo que o serviço prestado pela Agência de Classificação de Risco, observado o disposto abaixo, não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto no artigo 33, §10º, da Resolução CVM 60, devendo ser atualizada anualmente a partir da Data de Emissão dos CRI, até a Data de Vencimento dos CRI ou data de resgate antecipado da totalidade dos CRI, de acordo com o disposto no artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. A Emissora neste ato se obriga a encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu

recebimento, o relatório de classificação de risco atualizado, além de se comprometer a colocar os respectivos relatórios à disposição do Agente Fiduciário, da B3 e dos Titulares de CRI, em seu site na página <https://app.opecapital.com/pt/emissoes> (neste *website*, pesquisar “347” e selecionar “CRI Bild”, e assim obter todos os documentos desejados), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento e dar ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

6.6.1. A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Titulares de CRI: **(i)** Moody’s América Latina Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001-05; e **(ii)** Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.813.375/0001-33.

6.6.2. A Agência de Classificação de Risco fará jus a seguinte remuneração (i) uma parcela única no valor de US\$ 7.000,00 (sete mil dólares dos Estados Unidos da América), correspondentes a, aproximadamente, R\$ 40.420,10 (quarenta mil e quatrocentos e vinte reais e dez centavos) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,8167/US\$1,00); e (ii) parcelas anuais de US\$ 7.000,00 (sete mil dólares dos Estados Unidos da América) correspondentes a, aproximadamente, R\$ 40.420,10 (quarenta mil e quatrocentos e vinte reais e dez centavos) (considerando a taxa de câmbio de R\$ 5,8167/US\$1,00, para fins de monitoramento do rating.

7. FORMADOR DE MERCADO E GOVERNANÇA CORPORATIVA

7.1. Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os Coordenadores recomendaram à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, 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 pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da 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. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

7.2. Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, os Coordenadores adotaram todos os padrões de diligência

no sentido a incentivar a Emissora e a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

8. ESCRITURAÇÃO

8.1. 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, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3.

9. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

9.1. O Agente de Liquidação 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.

10. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS E RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DOS CRI

10.1. *Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.* Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais na forma prevista na Cláusula 10.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI nesta hipótese.

10.2. *Vencimento Antecipado das Notas Comerciais Escriturais.* A Emissora poderá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 7.38.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“Eventos de Inadimplemento Automático”) e na Cláusula 7.38.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“Eventos de Inadimplemento Não Automático”) e, em conjunto com os Eventos de Inadimplemento Automático, os “Eventos de Inadimplemento”), e observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura.

10.2.1. Nos termos da Cláusula 7.38.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, constitui Evento de Inadimplemento Automático, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (a) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais e/ou previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do referido inadimplemento;
- (b) não aplicação dos recursos decorrentes da emissão das Notas Comerciais Escriturais exclusivamente de acordo com os termos previstos na Cláusula 5.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;
- (c) invalidade, nulidade ou inexecutibilidade integral do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral ou decisão judicial, exceto para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, e estejam sendo discutidas de boa-fé;
- (d) alteração, modificação ou transferência do controle final da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto se em decorrência de ingresso de novos sócios ou acionistas pessoas físicas por sucessão hereditária dos atuais Controladores finais pessoas físicas e desde que inexista condenação do novo acionista no âmbito de processo administrativo, judicial ou arbitral tendo por objeto práticas contrárias às Leis Anticorrupção e/ou à Legislação de Proteção Social;
- (e) fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou as Fiadoras e/ou as Controladas Relevantes, exceto se realizada (i) exclusivamente entre as Fiadoras (na qualidade de incorporadoras) e Controladas diretas e indiretas da Devedora; e/ou (ii) exclusivamente entre a Devedora (na qualidade de incorporadora) e suas Controladas diretas e indiretas; e/ou (iii) envolvendo exclusivamente Controladas diretas e indiretas da Devedora; e/ou (iv) envolvendo Controladas Relevantes que tenham controle compartilhado entre a Devedora (ou suas Controladas) e entidades fora do seu grupo econômico, e, em qualquer dos casos (i), (ii), (iii) e (iv), desde que não exista alteração do Controle final da Devedora nas respectivas entidades (“Reorganização Societária Permitida”);
- (f) cisão da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto se, no caso de cisão das Fiadoras, (i) a entidade incorporadora da parcela cindida for sociedade dentro do grupo econômico da Devedora e se tornar fiadora da presente Emissão em até 30 (trinta) dias contados do ato que deliberou a cisão, ou (ii) o patrimônio cindido for integralmente incorporado pela Devedora, pela outra Fiadora ou por qualquer Controlada, direta ou indireta, da Devedora;
- (g) (a) propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Devedora ou das Fiadoras ou de suas Controladas; (b) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de

autofalência pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas; (c) pedido de falência da Devedora, da Fiadora ou de suas Controladas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (e) apresentação pela Devedora, pelas Fiadoras, ou por suas Controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (f) apresentação pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas 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); (h) qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; ou (i) submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, pelas Fiadoras, ou por suas Controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

- (h) liquidação, dissolução ou extinção (a) da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto se em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida; e/ou (b) das Controladas da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto se referida liquidação, dissolução ou extinção não causar um Efeito Adverso Relevante;
- (i) decretação de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, pelas Fiadoras e/ou pelas suas Controladas, contraídas no mercado financeiro ou de capitais local ou internacional, em valor agregado ou individual igual ou superior a (a) R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, enquanto vigentes eventuais dívidas contraídas pela Devedora que adotem como valor de relevância (*threshold*) montantes inferiores a R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) (as “Dívidas Existentes”); ou (b) R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, após a liquidação integral das Dívidas Existentes (em conjunto, o “Valor Relevante”);
- (j) questionamento judicial, pela Devedora, pelas Fiadoras, suas Controladas, da validade, exequibilidade ou exigibilidade do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais ou qualquer de suas disposições e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação;

- (k) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais sejam falsas ou enganosas;
- (l) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos aos acionistas da Devedora ou das Fiadoras, conforme o caso, caso a Devedora ou as Fiadoras estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, ressalvado, entretanto, o pagamento das importâncias imputáveis ao dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (m) redução de capital social da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (n) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras das obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, exceto no caso de transferências operadas entre a Devedora e as Fiadoras em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida; e
- (o) transformação da forma societária da Devedora, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações.

10.2.2. Nos termos da Cláusula 7.38.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, constitui Evento de Inadimplemento Não Automático que pode acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (a) descumprimento pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (b) inadimplemento pela Devedora, pelas Fiadoras e/ou pelas suas Controladas, desde que referido inadimplemento não seja sanado ou tenha sido suspenso, no prazo de cura específico, caso haja, ou, em não havendo prazo de cura específico, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, das Fiadoras e/ou das Controladas, contraídas no mercado financeiro ou de capitais local ou internacional, em valor agregado ou individual igual ou superior ao Valor Relevante;
- (c) protesto de títulos contra a Devedora, contra as Fiadoras e/ou contra suas Controladas, em valor agregado ou individual igual ou superior ao Valor

Relevante salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis for comprovado pela Devedora, pelas Fiadoras e/ou por suas Controladas que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros e consequentemente cancelado; (b) o protesto foi cancelado ou sustado; (c) foram prestadas garantias em juízo, aceita pelo poder judiciário; ou, ainda, (d) o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;

- (d) descumprimento de decisão judicial ou administrativa condenatória em face da Devedora, de qualquer uma das Fiadoras e/ou de quaisquer Controladas, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, a respeito do descumprimento de qualquer obrigação estabelecida pela Legislação de Proteção Social e/ou pelas Leis Anticorrupção;
- (e) descumprimento pela Devedora, pelas Fiadora e/ou por suas respectivas Controladas, de decisão judicial, administrativa ou arbitral, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, em valor agregado ou individual igual ou superior ao Valor Relevante;
- (f) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência de ativos detidos pela Devedora e/ou pelos pelas Fiadoras e/ou pelas Controladas Relevantes, incluindo eventuais participações societárias por elas detidas em sociedades investidas direta ou indiretamente, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, individualmente ou em conjunto, valor igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo total consolidado da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas mais recentes da Devedora, na respectiva data de verificação da transferência; exceto em relação: (a) à transferência de ativos (incluindo participações societárias) (a.1) pela Devedora, (a.2) pelas Fiadoras e/ou (a.3) pelas Controladas da Devedora no curso normal de seus negócios e que não resulte em um Efeito Adverso Relevante; ou (b) à cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência de ativos em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida;
- (g) constituição, pela Devedora, de qualquer ônus ou gravame sobre seus bens (incluindo as ações e quotas de emissão de sociedades ou fundos de investimento, bem como quaisquer outras formas de participação societária, detidas pela Devedora), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior ao Valor Relevante, exceto (a) por ônus ou gravames existentes na Data de Emissão; (b) renovações ou prorrogações das garantias constituídas por ônus e gravames existentes na Data de Emissão; e/ou (c) por ônus ou gravames no contexto de captações realizadas pela Devedora e/ou por suas Controladas diretas e indiretas, no curso normal dos negócios de tais entidades e desde que não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

- (h) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou incompletas nas datas em que foram prestadas desde que tal incorreção, imprecisão, inconsistência ou incompletude resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (i) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade de qualquer das disposições do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral ou decisão judicial, exceto (a) para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal e estejam sendo discutidas de boa-fé; ou (b) em caso de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Titular de Notas Comerciais e/ou pelos Titulares dos CRI;
- (j) alteração do objeto social disposto no Estatuto Social da Devedora e/ou das Fiadoras vigente na data do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, de forma a alterar materialmente as suas atuais atividades principais;
- (k) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, exceto se (1) dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, se comprove a existência de provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; (2) estiver no prazo tempestivo de renovação, ou tenha sido realizado o protocolo de renovação anteriormente ao vencimento; (3) estejam sendo questionados nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa; ou (4) sua ausência não possa causar um efeito adverso relevante na situação (financeira, jurídica ou reputacional), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais, na posição financeira, na liquidez e/ou nas perspectivas da Devedora, das Fiadoras e/ou de suas Controladas, de forma a impactar a capacidade da Devedora, das Fiadoras de cumprir suas obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e Documentos da Operação (“Efeito Adverso Relevante”);
- (l) arresto, sequestro, penhora, confisco ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária que implique perda ou constrição de bens da Devedora, das Fiadoras e/ou de suas Controladas em valor individual ou agregado igual ou superior ao Valor Relevante;
- (m) não observância, pela Devedora, do índice financeiro estipulado no item “(i)” ou não observância simultânea, pela Devedora, de ambos os índices financeiros estipulados no item “(ii)” abaixo, sendo referidos índices financeiros calculados pela Devedora anualmente até 10 (dez) dias corridos após a divulgação das

demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora, a ser acompanhado pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento das demonstrações financeiras da Devedora, observando-se que a primeira apuração dos índices financeiros ocorrerá com base na demonstrações financeiras referente ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024 (“Índices Financeiros”):

- (i) (Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos imóveis) /Patrimônio Líquido: < 0,90x; (excluído Financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física);
- (ii) **(I)** Caixa + (Recebíveis * 40% - Desembolsos com Terrenos): >= 140% x serviço da dívida do próximo semestre. (excluído Financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física). Para os fins deste cálculo, considera-se “Recebíveis” os recebimentos futuros decorrentes da alienação das unidades imobiliárias comercializadas;
- (II)** (Contas a Receber + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar)/(Empréstimos e Financiamentos (excluído Financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física) - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos imóveis + Custo Orçado a Apropriar): > 1,50x ou < 0,00x.

Para fins de clareza, a Devedora apenas precisará cumprir um dos Índices Financeiros estipulados no item “(ii)” acima, observado que, nos termos da Cláusula 8.1, item (ii), alínea (a), subitem (iv) do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Devedora deverá encaminhar, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, cópia de relatórios preparados pela Devedora demonstrando a memória de cálculo de todos os Índices Financeiros de que trata este item “(m)”.

10.2.3. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora obrigou-se a notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento que tenha ciência. O descumprimento do dever de comunicar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI.

10.2.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

10.2.5. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI.

10.2.6. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, será convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 10.2.4 acima, sendo que, caso os Titulares de CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação, votem por orientar a Emissora a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora deverá deliberar pelo **não** vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e, conseqüentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI de Titulares de Notas Comerciais aprovando a não declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.2.5 acima: **(1)** não seja instalada em segunda convocação; ou **(2)** a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e, conseqüentemente, o não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de CRI de Titulares de Notas Comerciais consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

10.3. A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 7.38.1 e 7.38.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, solicitar à Emissora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos abaixo, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (“Pedido de Waiver” e “Assembleia de Pedido de Waiver”, respectivamente).

10.3.1. As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares

de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação. O disposto acima não se aplica nas deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

10.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora deverá comunicar o referido vencimento antecipado à Devedora, na data em que tomar ciência do vencimento antecipado, devendo a Devedora efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento (exclusive), conforme aplicável; e **(iii)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber o comunicado por escrito da Emissora nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo a Emissora adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais Escriturais.

10.4.1. A Emissora utilizará obrigatoriamente os recursos referentes ao pagamento do saldo devedor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado pela Devedora para pagamento do saldo devedor dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu recebimento.

10.4.2. No caso da declaração do vencimento antecipado, a B3 deverá ser comunicada imediatamente.

10.5. Na ocorrência do resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, inclusive na hipótese de não haver acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI e/ou sobre a Taxa Substitutiva do IPCA, e, conseqüentemente, do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento integral, com relação a todos os CRI ou todos os CRI da respectiva Série, conforme aplicável, do Valor do Resgate Antecipado no prazo de 1 (um) Dia Útil contados da data do recebimento dos recursos pagos pela Devedora do resgate antecipado obrigatório, observado o prazo de comunicação à B3 na forma da Cláusula 10.5 abaixo.

10.6. A data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

10.7. Os CRI resgatados pela Securitizadora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados. Fica a Securitizadora autorizada a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI previsto neste Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3.

10.8. Observado o disposto nas Cláusulas 14 e 15 do presente Termo, na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, esgotados todos os meios legais para reaver o pagamento, inclusive a excussão das garantias existentes, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado 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 dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª Série, do Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª Série e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 3ª Série, conforme o caso, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

11. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

11.1. *Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora:* A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação, na forma da Cláusula 20.1 abaixo, assim como informar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

11.2. *Relatório Mensal:* A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório até o último dia de cada mês e enviá-lo ao Agente Fiduciário, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

11.3. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) Data de Emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) valor pago aos Titulares de CRI no ano;
- (iv) data de vencimento final dos CRI;
- (v) valor recebido da Devedora; e

(vi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

11.4. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

11.5. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

11.5.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

11.6. Dever de Diligência. A Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

- (a) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (b) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e
- (c) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

11.6.1. A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

11.7. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

11.8. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares de CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e/ou nos demais Documentos da Operação, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

11.9. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário as informações financeiras, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula 11.10 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de Controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social da Emissora.

11.10. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

11.11. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

11.12. A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é 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;

- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Securitização, o Termo de Emissão, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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;
- (iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte;
- (vi) não foi condenada na esfera judicial ou administrativa por questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo à prostituição;
- (vii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam **(a)** qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens ou propriedades estejam vinculados, nem irá resultar (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos;
- (viii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, pela Emissora, suas controladas e/ou qualquer sociedade do grupo econômico, conforme definição da Lei das Sociedades por Ações, bem como não consta no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (ix) por si, seus controladores, controladas, coligadas, administradores, acionistas com poderes de administração e respectivos funcionários, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer

modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas ou não a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; **(iv)** mantém políticas e/ou procedimento internos objetivando o cumprimento das Leis Anticorrupção; e **(v)** envida os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar as Leis Anticorrupção;

- (x) cumpre e se obriga a cumprir, e faz com que suas controladas cumpram, a legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, tampouco utiliza, direta ou indiretamente, ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos relacionados aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, e adotam as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos relacionados à raça e gênero;
- (xi) 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;
- (xii) o Patrimônio Separado dos CRI não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes relativos ao seu patrimônio particular;
- (xiii) não foi notificada ou cientificada da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização e os Documentos da Operação;
- (xiv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xv) este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

- (xvi) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que possa resultar em uma mudança adversa e/ou alteração de suas atividades.
- (xvii) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta;
- (xviii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos Investidores;
- (xix) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xx) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (xxi) reconhece que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

11.13. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas.

11.14. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos Titulares de CRI;
- (b) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Titulares de CRI;
- (c) cumprir fielmente as obrigações previstas neste Termo de Securitização;
- (d) 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 a esta Emissão;
- (e) 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 identificação;

- (f) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria companhia;
- (g) 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 este Termo de Securitização;
- (h) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros;
- (i) diligenciar para aferir sua situação fiscal da Devedora;
- (j) zelar para que os Direitos Creditórios que lastrearão os títulos de securitização sejam identificados, atendam aos critérios de elegibilidade previstos neste Termo de Securitização e sejam adquiridos até a primeira Data de Integralização dos CRI;
- (k) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares de CRI;
 - (ii) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
 - (iii) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e
 - (iv) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;
- (l) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM à Emissora;
- (m) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações dos CRI, suas demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (n) divulgar a ocorrência de fato relevante conforme definido na regulamentação específica da CVM;

- (o) manter as Notas Comerciais Escriturais e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, vinculados aos CRI:
 - (i) registrados em entidade registradora; ou
 - (ii) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (p) elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60;
- (q) convocar e realizar a Assembleia Especial de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações;
- (r) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica;
- (s) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização; e
- (t) adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso.

11.15. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

11.16. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado dos CRI isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas à Emissora ou ao seu grupo, obrigando-se inclusive a: **(i)** solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado dos CRI como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou **(ii)** ressarcir o Patrimônio Separado dos CRI de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado dos CRI por força de tais contingências, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de referida subtração.

11.16.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 15 abaixo, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e com 8 (oito) dias de antecedência para segunda convocação, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

11.16.2. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI acima referida, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, 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 seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Nos termos previstos do artigo 26 da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo VI deste Termo de Securitização. Para os fins aqui previstos, o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado dar-se-á no dia 30 de junho de cada ano.

12.2. Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

12.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

12.3. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI, observado que eventuais rendimentos financeiros que decorram de aplicações de recursos originados nos direitos creditórios podem ser reconhecidos pela Emissora, mediante evidenciação da natureza de tal reconhecimento nas demonstrações financeiras, sendo certo que a Emissora elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430 e artigo 22 da Resolução nº 60 da CVM.

12.3.1. 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, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;

- (ii) a custódia dos Documentos Comprobatórios do Lastro será realizada pela Instituição Custodiante;
- (iii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iv) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(i)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas 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.

12.3.2. Observado o disposto na Cláusula 12.3.3 abaixo, a Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

12.3.3. Independentemente da previsão da Cláusula 12.3.2 acima e não obstante o disposto no artigo 27, §4º 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 exclusivamente da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de eventual aplicação do artigo 76 da MP nº 2.158-35.

12.3.4. 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.

12.3.5. 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, nos termos da Resolução CVM 60.

12.3.6. Na hipótese prevista na Cláusula 12.3.5 acima, os recursos captados estão sujeitos ao regime fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares de CRI.

12.3.7. Na hipótese prevista na Cláusula 12.3.5 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.

12.3.8. 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.

12.3.9. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 12.3.8 acima, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

13. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. 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. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara que:

- (i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (iii) o representante legal do Agente Fiduciário que este Termo de Securitização 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;
- (iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e o cumprimento das 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;

- (vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- (vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;
- (viii) verificou a consistência das informações relacionadas à Fiança, e das demais contidas neste Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Devedora, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que, na data da assinatura deste Termo de Securitização, o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e os atos societários de aprovação da Emissão não estarão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu qualquer procedimento de verificação independente ou adicional da consistência das informações apresentadas;
- (ix) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (x) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (xii) conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional;
- (xiii) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções;

- (xiv) nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo XI deste Termo;
- (xv) assegurará tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e todos os titulares de valores mobiliários em que atue ou venha a atuar como agente fiduciário;
- (xvi) reconhece que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

13.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na 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 com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar a consistência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) verificar a regularidade da constituição da Fiança (garantia fidejussória), por meio da comprovação do registro no cartório de títulos e documentos competente do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;
- (vii) intimar, conforme o caso, o emissor, o cedente, o garantidor, o coobrigado, a Devedora e/ou as Fiadoras a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, se aplicável;

- (viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (x) 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 e/ou da Devedora;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (xii) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos da Cláusula 15.5 abaixo;
- (xiii) comparecer às Assembleias Especiais de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xv) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI previstas neste Termo, 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;
- (xvi) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Emissora, 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, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xvii) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de convocação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, daquelas assembleias que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

- (xviii) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xix) 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;
- (xx) 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 pelo Agente Fiduciário;
- (xxi) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da emissão de Notas Comerciais Escriturais, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, exclusivamente nos termos previstos no presente Termo de Securitização;
- (xxii) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado;
- (xxiii) uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 23 da Lei 14.430; e
- (xxiv) verificar o Índice Financeiro, conforme previsto neste Termo de Securitização.

13.4. 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 no presente Termo de Securitização, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não se limitando aos documentos fornecidos pela Emissora e declarações apresentadas, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável, conforme orientações da CVM em vigor.

13.4.1. No caso de inadimplemento da Emissora de quaisquer obrigações e condições 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 na Resolução CVM 17.

13.5. O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio dos dados previstos na Cláusula 23 abaixo.

13.6. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, exclusivamente com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, ou com os recursos do Patrimônio Separado, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, **(i)** pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização; **(ii)** parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e os seguintes no mesmo dia dos anos subsequentes, calculada *pro rata die*, se necessário.

13.6.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call e em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, 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 homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em *calls* ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (e) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do pelo Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das garantias; (2) dos prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (3) das condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

13.6.2. A parcela prevista no item (i) da Cláusula 13.6 acima será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

13.6.3. As remunerações definidas acima continuarão sendo devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja em exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

13.6.4. As parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva 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, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável.

13.6.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

13.6.6. Os valores indicados na Cláusula 13.6 acima serão acrescidos do ISS, da CSLL, do IRRF, da contribuição ao PIS, da COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

13.6.7. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, às expensas da Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, 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.

13.6.8. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.6.9. O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora.

13.6.10. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Operação, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, pela Devedora ou pela Securitizadora, conforme o caso.

13.7. 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 de Titulares de CRI para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

13.8. A Assembleia Especial de Titulares de CRI 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 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.9. Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.7 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.10. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI 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 Titulares de CRI em Circulação; ou
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 13 acima.

13.11. O Agente Fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.12. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na B3.

13.13. É vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.

13.14. O Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça na forma do §1º do artigo 29 da Lei 14.430, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI.

13.15. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo XI contém descrição das emissões realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário nesta data.

14. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário, poderá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, observada a Cláusula 14.3.1 abaixo, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI, deliberar sobre tal liquidação (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- (i) pedido por parte da Emissora de qualquer 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 requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) descumprimento das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, sendo certo que, nesta hipótese não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
- (iii) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental, sendo certo que, nesta hipótese não ocorrerá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário;
- (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, de pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiro, não contestado ou elidido no prazo legal, ou declaração de falência da Emissora;
- (v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitado em julgado; ou

- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que perdure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados.

14.1.1. O cancelamento de registro da Securitizadora equipara-se a sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

14.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência das hipóteses acima, pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias a contar da data na qual a Assembleia Especial de Titulares de CRI teria ocorrido na primeira convocação, para a segunda convocação, e 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.

14.3. A Assembleia convocada para deliberar sobre qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria dos votos presentes, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, em primeira ou em segunda convocação para os fins de liquidação do Patrimônio Separado, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de Titulares de CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60. A Assembleia Especial de Titulares de CRI realizada pelos Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

14.3.1. O Agente Fiduciário ou a nova securitizadora poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 14.3 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e **(b)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 14.3 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.4. Caso os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI, conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(a)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado,

(b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(c)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e **(d)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

14.5. 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, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo, em especial nesta Cláusula 14.

14.6. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 14.1 acima.

15. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

15.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por Série ou conjunta, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI de todas as Séries ou dos Titulares dos CRI de cada uma das Séries, 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; 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 15; (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 Notas Comerciais Escriturais, em relação aos Eventos de Inadimplemento; (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; será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

15.2. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no presente Termo de Securitização, exceto se previamente autorizado neste Termo de Securitização e/ou no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, observados o item 15.4 abaixo; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser tomado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação na forma do §4º do artigo 30 da Lei 14.430 e nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (i) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI;
 - (ii) a dação em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - (iii) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou
 - (iv) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

15.2.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares de CRI.

15.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser convocada:

- (i) pela Emissora;

- (ii) pela CVM;
- (iii) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação; ou
- (iv) pelo Agente Fiduciário.

15.4. A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações, conforme deliberados pelos Titulares de CRI:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, bem como da legislação vigente;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que conte com a concordância da Emissora.

15.4.1. Na hipótese prevista no subitem (i) da Cláusula 15.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI caso a Emissora não o faça na forma do §1º do artigo 30 da Lei 14.430, para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

15.4.2. Na hipótese prevista no subitem (ii) da Cláusula 15.4 acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado.

15.5. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

15.5.1. A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada nesta Cláusula 15 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em questão, prevista na Cláusula 15.8 abaixo.

15.5.2. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, salvo na ocorrência do disposto na Cláusula 10.2.5 acima.

15.5.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

15.6. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

15.7. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Especial de Titulares de CRI à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação nos termos do § 4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 28, parágrafo único da Resolução CVM 60.

15.8. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado uma única vez, na forma da Cláusula 20.1 abaixo, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para primeira convocação e de 8 (oito) dias a contar da data na qual a Assembleia Especial de Titulares de CRI teria ocorrido na primeira convocação, para segunda convocação, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer número dos Titulares de CRI presentes, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.8.1. Nos termos do artigo 26, §1º-A da Resolução CVM 60, será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI 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.

15.9. O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI referido na Cláusula 15.8 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (a) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (b) ordem do dia contendo 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 de Titulares de CRI; e
- (c) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

15.10. A Assembleia Especial de Titulares de CRI pode ser convocada por iniciativa própria da companhia Securitizadora, do Agente Fiduciário ou mediante solicitação dos Titulares de CRI que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado. No caso acima, a convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas dos Titulares de CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário.

15.11. A Assembleia Especial de Titulares de CRI poderá ser realizada:

- (a) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (b) de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

15.11.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá 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 dos Titulares de CRI.

15.11.2. Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

15.12. Caso os Titulares de CRI possam participar da Assembleia Especial de Titulares de CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Titulares de CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores, assim como se a Assembleia Especial de Titulares de CRI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

15.13. Caso as deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI sejam adotadas mediante processo de consulta formal, não haverá a necessidade de reunião dos Titulares de CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares de CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

15.14. Cada CRI, nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

15.15. A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.16. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.17. A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI em Circulação presentes; ou
- (ii) à pessoa designada pela CVM.

15.18. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

- (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e
- (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

15.18.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 15.18 acima quando:

- (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 15.18 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares de CRI em que se dará a permissão de voto.

15.19. Quórum de Deliberação. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos Titulares de CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem: **(i)** em primeira convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação ou dos Titulares de CRI em Circulação da respectiva Série, conforme aplicável; ou **(ii)** em segunda convocação, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI ou dos Titulares de CRI da respectiva Série presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto com relação às deliberações previstas nas Cláusulas 10.3.1 acima e 15.20 e 15.20.1 abaixo e neste Termo de Securitização, sendo que somente poderão votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI Titulares de CRI inscritos nos registros dos CRI na data de convocação da respectiva Assembleia Especial.

15.19.1. As Assembleias Especiais de Titulares de CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada Série, nos termos previstos na Cláusula 15.1 acima, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos Titulares de CRI da respectiva Série, conforme os quóruns e demais disposições desta Cláusula 15. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Especial de Titulares de CRI de cada Série, prevalece o disposto na Cláusula 15.19 acima.

15.19.2. 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 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série em conjunto.

15.20. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de titulares de Notas Comerciais Escriturais pela **não** declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento Não Automático dependerá de aprovação de, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação.

15.20.1. Exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais de Titulares de CRI que impliquem (a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, de suas datas de pagamento ou forma de cálculo, bem como de outros valores previstos nos Documentos da Operação, tais como os valores referentes aos encargos moratórios; (b) a alteração da Data de Vencimento dos CRI; (c) alterações nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, na redação das Aplicações Financeiras Permitidas, dos Eventos de Inadimplemento (sendo certo que qualquer alteração na redação dos itens de Eventos de Inadimplemento de forma a especificamente refletir uma anuência prévia ou renúncia aprovada pelos Titulares de CRI, não deverá ser considerado para fins deste quórum), nas características do resgate antecipado e/ou amortização extraordinária das Debêntures, exclusão ou redução de garantias ou na ordem de pagamentos prevista nos Documentos da Operação; (d) alteração e/ou criação de hipóteses de liquidação antecipada dos CRI e/ou do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI e/ou da Amortização Extraordinária dos CRI; (e) alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares de CRI; (f) alteração das disposições desta Cláusula 15.20.1; e (g) alteração de qualquer quórum de deliberação previsto neste Termo de Securitização e/ou em qualquer Documento da Operação, dependerão de aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação em primeira ou segunda convocação, conforme o caso.

15.21. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

16. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI; AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI; RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS; OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS; RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS; AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

16.1. Resgate Antecipado dos CRI: Haverá o resgate antecipado dos CRI na ocorrência de: (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo); (ii) adesão de Titulares dos CRI à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo); (iii) Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo); (iv) um Evento de Inadimplemento, observados os procedimentos relacionados aos Eventos de Inadimplemento previstos neste Termo de Securitização ("Resgate Antecipado dos CRI").

16.2. Amortização Extraordinária dos CRI: A Emissora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar uma amortização extraordinária dos CRI

sempre que ocorrer uma Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, nos mesmos termos e condições e na mesma proporção desta e limitada a 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, à época (“Amortização Extraordinária dos CRI”).

16.3. Procedimentos Aplicáveis às hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária dos CRI: Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária dos CRI as seguintes normas deverão ser observadas:

16.3.1. Todos os CRI resgatados pela Emissora nos termos previstos nesta Cláusula 16 deverão ser cancelados.

16.3.2. Os pagamentos decorrentes de Resgate Antecipado dos CRI e de Amortização Extraordinária dos CRI serão realizados de forma *pro rata* entre todos os Titulares dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os CRI por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

16.3.3. O Resgate Antecipado dos CRI e a Amortização Extraordinária dos CRI deverão ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, informando a respectiva data do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária dos CRI, conforme aplicável.

16.3.4. As comunicações de qualquer Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI a serem enviadas aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, deverão incluir (i) o valor a ser pago aos Titulares dos CRI em decorrência do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária dos CRI, incluindo eventual prêmio a ser pago, caso aplicável; (ii) a pretendida data do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária dos CRI, que deverá ocorrer no prazo de, no máximo, 1 (um) Dia Útil contado da data do recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes do resgate ou amortização extraordinária das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais; e (iii) as demais informações acessórias e necessárias para a realização do Resgate Antecipado dos CRI ou da Amortização Extraordinária dos CRI (“Comunicação de Resgate Antecipado dos CRI”).

16.3.5. Os eventuais prêmios, multas e outros acréscimos que vierem a ser pagos para a Emissora em decorrência de antecipação dos pagamentos relacionados às Notas Comerciais Escriturais serão devidos e repassados integralmente aos Titulares dos CRI.

16.3.6. Caso a Emissora realize o Resgate Antecipado dos CRI ou a Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, referido resgate

antecipado ou amortização extraordinária serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado ou amortização extraordinária, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

16.3.7. A data para realização de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

16.3.8. O pagamento dos valores referentes a Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI será feito pela Devedora mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

16.4. Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá realizar, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, ou seja, a partir de 15 de junho de 2027 (inclusive), o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais de cada Série ou da totalidade das Séries, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais").

16.4.1. A Devedora deverá comunicar o Agente Fiduciário, a Securitizadora e a B3 com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais"). A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais deverá descrever (i) os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, inclusive: a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais e pagamento à Securitizadora, a qual deverá ser obrigatoriamente uma Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série das Notas Comerciais Escriturais e/ou data de amortização das Notas Comerciais Escriturais ("Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais"); (ii) o valor a ser pago em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais.

16.4.2. Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (i) e (ii) abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série"):

- (i) o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas

Comerciais Escriturais 1ª Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, conforme aplicável; ou

- (ii) a soma das parcelas remanescentes (a) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, desde a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais até a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, trazida a valor presente até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, no caso das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, e/ou (B) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, no caso das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme aplicável:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso;

C = para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, corresponde a 1,0000 (um inteiro). Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais e calculado conforme definido na Cláusula 7.17 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

VNE_k = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e/ou do resgate do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, referenciado à primeira data de integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro;

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

$$FVP_k = \{[(1 + TaxaDesconto)^{\frac{nk}{252}}]\}$$

Onde:

Taxa Desconto = para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais. Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, corresponde à taxa interna de retorno Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais;

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais e a data de vencimento programada de cada parcela “ k ” vincenda.

16.4.3. Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, o valor devido pela Devedora será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da data do pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, (inclusive) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais (exclusive) e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, e (iii) de prêmio calculado conforme fórmula abaixo:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + i)]^{\left(\frac{DU}{252}\right)} * PU$$

Onde:

$PU_{\text{prêmio}}$ = prêmio unitário de Resgate Antecipado Facultativo Total;

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da Data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais até a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e

PU = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais anterior, conforme o caso, até a data da do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais.

16.4.4. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais de todas as séries ou de determinada(s) série(s), conforme o caso, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o respectivo resgate antecipado dos CRI de todas as Séries ou da(s) respectiva(s) Série(s) correspondente(s), nos termos deste Termo de Securitização.

16.4.5. As Notas Comerciais Escriturais resgatadas pela Devedora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

16.5. Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais de cada Série ou da totalidade das Séries, conforme o caso, endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário (“Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais”). A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série das Notas Comerciais Escriturais, e será operacionalizada da seguinte forma:

- (i) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais da totalidade das Notas Comerciais Escriturais, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) forma de manifestação da Securitizadora sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais; (c) a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais Escriturais e pagamento à Securitizadora; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Securitizadora;
- (ii) após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, esta publicará ou comunicará individualmente, às expensas da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, para que os titulares dos CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à oferta de resgate antecipado dos CRI na forma prevista neste Termo de Securitização. Após consulta e decisão dos titulares dos CRI, a Emissora terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI e do valor a ser resgatado antecipadamente;
- (iii) a Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais à sua aceitação por um percentual mínimo de titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido pela Devedora, não será realizado o resgate antecipado de quaisquer Notas Comerciais Escriturais; e

- (iv) o valor a ser pago à Devedora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente: (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série das Notas Comerciais Escriturais desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais (inclusive), ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais (exclusive), calculada nos termos do Termo de Emissão; (iii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais (exclusive), calculada nos termos do Termo de Emissão; e (iv) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.

16.5.1. As Notas Comerciais Escriturais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

16.5.2. A Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais não poderá ser parcial, devendo obrigatoriamente ser direcionada à totalidade das Notas Comerciais Escriturais em circulação da respectiva série das Notas Comerciais Escriturais, contudo a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais Escriturais cujos titulares aderiram a oferta de resgate.

16.5.3. A Securitizadora deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente ao número de Notas Comerciais Escriturais objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme manifestação dos titulares de CRI sobre a adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

16.6. Resgate Antecipado Obrigatório. A Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais Escriturais (a menos que de forma distinta indicado nesta Cláusula), nas hipóteses de **(i)** não acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI conforme previsto na Cláusula 7.20.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, caso em que deverá ser realizado o resgate das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; **(ii)** não acordo sobre a nova Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série conforme previsto na Cláusula 7.16.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, caso em que deverá ser realizado o resgate das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série; **(iii)** Evento de Retenção de Tributos, nos termos da Cláusula 7.37 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais; **(iv)** ocorrência do descrito na Cláusula 7.37.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais; e/ou **(v)** descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI (“Resgate Antecipado”).

Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais” e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo, “Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais”).

16.6.1. A Devedora deverá encaminhar comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais será realizado; **(ii)** a(s) série(s) das Notas Comerciais Escriturais objeto do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais, caso aplicável; **(iii)** o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais.

16.6.2. Por ocasião de Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais, a Securitizadora fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais (exclusive), conforme aplicável; e **(iii)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais”).

16.6.3. Não será admitido o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais parcial das Notas Comerciais Escriturais, mas tão somente o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais da totalidade das Notas Comerciais Escriturais da totalidade das séries das Notas Comerciais Escriturais, exceto no caso previsto nos itens (i) e (ii) da Cláusula 16.5.2 acima, nos quais será admitido o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais de determinada série.

16.6.4. As Notas Comerciais Escriturais objeto do Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

16.6.5. Ocorrendo o Resgate Antecipado Obrigatório, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o respectivo resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

16.7. Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá realizar, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, ou seja, a partir de 15 de junho de 2027 (inclusive), a amortização extraordinária facultativa de parcela das Notas Comerciais Escriturais de cada uma das Séries ou da totalidade das Séries, conforme o caso,

limitada ao valor de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, à época (“Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais”).

16.7.1. A Devedora deverá comunicar o Agente Fiduciário e a Securitizadora com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, indicando o percentual a ser amortizado (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais”). A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão, inclusive: (i) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais e pagamento à Securitizadora, a qual deverá ser obrigatoriamente uma Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e/ou Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais (“Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais”); (ii) o valor a ser pago em razão da realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais.

16.7.2. Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (i) e (ii) abaixo (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”):

- (i) parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, conforme aplicável; ou
- (ii) a soma, na proporção da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas

Comerciais Escriturais, das parcelas remanescentes (a) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, desde a Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais até a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, trazida a valor presente até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Amortização Extraordinária Facultativa, no caso das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, e/ou (B) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, no caso das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme aplicável:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso;

PVN = percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso;

C = para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, corresponde a 1,0000 (um inteiro). Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais e calculado conforme definido na Cláusula 4.1.1 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, referenciado à primeira data de integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro;

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

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

Onde:

Taxa Desconto = para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais. Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, corresponde à taxa interna de retorno Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais;

nk = número de Dias Úteis entre a Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

16.7.3. Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, o valor devido pela Devedora será equivalente (i) à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculada *pro rata*

temporis desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da data do pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, (inclusive) até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais (exclusive) e demais encargos devidos e não pagos até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, e (iii) de prêmio calculado conforme fórmula abaixo:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + i)]^{\left(\frac{DU}{252}\right)} * PU$$

Onde:

PUprêmio = prêmio unitário de Amortização Extraordinária Facultativa;

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da Data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série até a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e

PU = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais.

16.7.4. Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa de todas as séries ou de determinada(s) série(s), conforme o caso, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a respectiva amortização extraordinária dos CRI de todas as Séries ou da(s) respectiva(s) Série(s) correspondente(s), nos termos deste Termo de Securitização.

17. DESPESAS DA EMISSÃO

17.1. Remuneração da Emissora: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva 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 ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da Data de Integralização, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

17.1.1. A remuneração definida na Cláusula 17.1 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de

inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

17.1.2. Os valores referidos na Cláusula 17.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS, CSSL, PIS, COFINS, o IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

17.2. *Despesas do Patrimônio Separado:* São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado (“Despesas”):

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive referentes à transferência do Patrimônio Separado para o Agente Fiduciário, bem como sua administração, e/ou sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, bem como as despesas de liquidante para o caso de liquidação do Patrimônio Separado;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, Instituição Custodiante, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui os auditores independentes, Agência de Classificação de Risco, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, e demais despesas conforme mencionadas na Cláusula 13.6.7 acima, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes

de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;

- (vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação dos auditores independentes e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, assim como os demais prestadores de serviços elencados neste Termo de Securitização (Agente Fiduciário, Agente de Liquidação, Escriturador, Instituição Custodiante), bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo a taxa de administração; e
- (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

17.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas das Cláusulas 17.1 e 17.2 acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares de CRI de forma que deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberação de realização de aporte (“Obrigações de Aporte”), por parte dos Titulares de CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

17.3.1. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

17.3.2. Em caso de não cumprimento, pela Devedora, das obrigações de pagamento das Despesas previstas nesta Cláusula 17, a Emissora deverá, nos termos da Ordem de Pagamento descrita na Cláusula 18 abaixo, realizar o pagamento das Despesas mediante o desconto dos valores necessários para tanto dos recursos recebidos da Devedora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários, respondendo a Devedora por eventual insuficiência de referidos recursos para o pagamento de Despesas e dos demais valores devidos aos Titulares de CRI, a qualquer título, inclusive a título de Remuneração dos CRI, amortização e demais encargos.

17.3.3. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17.

17.4. *Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI:* Observado o disposto nas Cláusulas 17.2 e 17.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 17.2 acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

17.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares de CRI, na data da respectiva aprovação.

17.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b)” da Cláusula 17.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das Notas Comerciais Escriturais; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

17.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

17.5.1. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, sem limitação, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida 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. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, com um limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por reestruturação. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Emissora.

17.5.2. Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; **(ii)** aos aditamentos dos Documentos da Operação e realização de assembleias; e **(iii)** ao vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais.

17.6. Fundo de Despesas: Será constituído um Fundo de Despesas na Conta do Patrimônio Separado. As Despesas incorridas até a Data de Integralização dos CRI, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas, será descontado pela Emissora do preço a ser pago pela aquisição das Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Securitização.

17.6.1. Se, eventualmente, os recursos do Fundo de Despesas somarem valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora, deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, 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 respectiva Conta do Patrimônio Separado.

17.6.2. Os recursos do Fundo de Despesas deverão ser aplicados nas Aplicações Financeiras Permitidas.

17.6.3. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da quitação integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ressalvados os benefícios fiscais dos rendimentos à Emissora.

18. ORDEM DE PAGAMENTOS

18.1. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito da cessão dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência da excussão ou execução de garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Ordem de Pagamento”):

- (i) todas e quaisquer despesas incorridas e não pagas até cada Data de Pagamento da Remuneração, composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável, sem prejuízo da obrigação da Devedora de recomposição do Fundo de Despesas;
- (ii) pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios dos CRI;
- (iii) remuneração dos CRI em atraso, se aplicável;
- (iv) amortização dos CRI em atraso, se aplicável;
- (v) remuneração dos CRI no respectivo período;
- (vi) amortização dos CRI no respectivo período, se aplicável, ou valor correspondente em caso de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI;
- (vii) aplicação nas Aplicações Financeiras Permitidas; e
- (viii) liberação de recursos remanescentes à Conta de Livre Movimentação, após a liquidação do Patrimônio Separado e o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, conforme aplicável.

18.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, a Emissora e o Agente Fiduciário poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. O crédito do Agente Fiduciário pelos serviços e por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nesta Cláusula será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º, do artigo 13, da Resolução CVM 17.

18.3. Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora promoverá tempestivamente as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observado os termos e condições para pagamento e reembolso pela execução, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização.

19. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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.

19.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil.

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 da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(a)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(b)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(c)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(d)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da 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, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários, e sociedades 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 IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder a o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à Contribuição para o COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.

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 71, inciso I, da Instrução 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689, conforme alterada pela Lei nº 14.183, 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, de 12 de dezembro de 2023). 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% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), 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 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. 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 9.605.

19.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos 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 à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de 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% (dezessete por cento), 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, conforme artigo 24-A da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com a redação dada pela Lei 14.596, de 14 de junho de 2023.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Embora a Lei 9.430 tenha definido a alíquota mínima como 17%, a mencionada IN RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação.

19.3. IOF

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, 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 e alterações posteriores. 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 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

20. PUBLICIDADE

20.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Especiais de Titulares de CRI, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros serão realizados mediante publicação de aviso ou edital, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<https://app.opecapital.com/pt>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430 devendo, a Securitizadora, avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação acima na mesma data da sua ocorrência.

20.1.1. A presença da totalidade dos investidores em Assembleias Especiais de Titulares de CRI supre a falta de convocação para fins de instalação da assembleia especial de investidores, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

20.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema Fundos.Net.

20.3. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

20.4. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, bem como a publicação de convocações de Assembleias Especiais de Titulares de CRI da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

21. REGISTRO DESTE TERMO

21.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430, sendo que este Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei 14.430. Adicionalmente, o Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante nos termos do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

22. FATORES DE RISCO

22.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Prospecto Preliminar e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

23. COMUNICAÇÕES

23.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas **(a)** para as comunicações realizadas em meio físico, quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e **(b)** para as comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina ou servidor utilizados pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

01.455-000 – São Paulo - SP

At: Sra. Flávia Palácios

Tel.: +55 (11) 4270-0130

E-mail: gestão.imob@opeacapital.com

(ii) se para o Agente Fiduciário:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros

At: Sra. Eugênia Souza

Tel.: +55 (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

23.2. Plataforma VX Informa: Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

24. DISPOSIÇÕES GERAIS

24.1. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização 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.

24.3. O presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

24.4. 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.

24.5. As obrigações assumidas neste Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

24.6. Qualquer alteração a este Termo de Securitização somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 24.8.1 abaixo.

24.7. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

24.8. Qualquer alteração a este Termo, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 15 acima e o previsto na Cláusula 24.8.1 abaixo.

24.8.1. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a

B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; e **(iv)** decorrer de correção de erro formal, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamento dos CRI e/ou nas garantias dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

24.9. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas deste Termo de Securitização não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

24.10. 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.

24.11. A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

24.12. 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

24.12.1. Observado o disposto na Cláusula 24.12 acima, o Agente Fiduciário desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

24.13. 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, dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e deste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

24.14. A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

24.15. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

24.16. A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Notas Comerciais Escriturais inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares de CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

24.17. Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais Escriturais inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

24.18. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

24.19. As Partes reconhecem este Termo de Securitização como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos III e XII, do Código de Processo Civil, observado o disposto no parágrafo 4º do referido artigo.

24.20. Para os fins deste Termo, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

24.21. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo

título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Securitização pelos referidos meios.

24.22. Este Termo 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 abaixo indicado.

24.23. Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

24.24. Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 25 de novembro de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de assinaturas do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.” firmado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Developed by
Silvia Dargatzis
 Address: per MODULO SPAGNATO MOIRA 200291004
 CAP 02040004
 Pagine: 10
 Distribuzione per le librerie: 11/2020/24 € 5,7 13/20/20/21

© Copyright (C) 2020/21
 C. 20/21
 Editore: AC SpA Editrice

ICP Italy's Creative Platform

Developed by
Stefano Dargatzis
 Address: per MODULO SPAGNATO MOIRA 200291004
 CAP 02040004
 Pagine: 10
 Distribuzione per le librerie: 11/2020/24 € 5,7 13/20/20/21

© Copyright (C) 2020/21
 C. 20/21
 Editore: AC SpA Editrice

ICP Italy's Creative Platform

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Desenvolupat by Marta Jover de Pau Assessor per: VÍCTOR GUARDIAS I PABLO ARANDA 11545 CPN: 4304201-1000 Pàgina 10 de 10 Data de publicació: 11/05/2024 a les 13:05 PM © EPI-Spain, C/21, Departament de Territori, Planificació del Territori - IPI C/BA E-mail: AC@EPI-BA.IPI-BA	Desenvolupat by Jaume Costa Jover Assessor per: JOSE EDUARDO GAMBOSI JARQUETA 430109551 CPN: 4304201-1000 Pàgina 10 de 10 Data de publicació: 11/05/2024 a les 14:48 PM © EPI-Spain, C/21, Departament de Territori, Planificació del Territori - IPI C/BA E-mail: AC@EPI-BA.IPI-BA

ANEXO I.A DESCRIÇÃO 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:

Valor Total: O valor total da emissão de Notas Comerciais Escriturais será de, inicialmente, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais observado que o valor total da emissão de Notas Comerciais Escriturais poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo das Notas Comerciais Escriturais;

Quantidade: Inicialmente, 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) Notas Comerciais Escriturais, observado que a quantidade de Notas Comerciais Escriturais poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo das Notas Comerciais Escriturais. Na hipótese da demanda apurada junto aos Investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na Data de Emissão dos CRI, o valor total da emissão e a quantidade das Notas Comerciais Escriturais, previstas acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao Valor Total da Emissão dos CRI e à quantidade dos CRI efetivamente emitidos, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais não integralizadas, a ser formalizado por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, na forma da Cláusula 7.4.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, observada a quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) Notas Comerciais Escriturais, correspondente a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (“Montante Mínimo das Notas Comerciais Escriturais”).

Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais: 15 de dezembro de 2024;

Valor Nominal Unitário: As Notas Comerciais Escriturais terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

Devedora: Bivi Holding S.A.;

Prazo e Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, o prazo das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029; o prazo das

Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029; o prazo das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029;

Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou a Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior, até a Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente subsequente (“Atualização Monetária”), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”). A Atualização Monetária será calculada conforme fórmula constante do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo limitado à maior taxa entre “(i)” e “(ii)” a seguir (“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”): **(i)** a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’ equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; e **(ii)** 13,40% (treze inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série incidirão 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*”, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,

calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série” e “Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”, respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 3ª Série” e, em conjunto com a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a “Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais”): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2029, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”, e, em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a “Remuneração das Notas Comerciais Escriturais”). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será calculada conforme fórmula constante do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será paga a partir da Data de Emissão, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do Anexo IV, do Anexo V e do Anexo VI ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (cada uma “Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais”);

Amortização das Notas Comerciais Escriturais: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª

Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será amortizado 2 (duas) parcelas, nos termos da tabela abaixo. Para cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, será considerada a fórmula prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série a ser amortizado
1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	100,0000%

Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série a ser amortizado
1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	100,0000%

Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série a ser amortizado
1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série	100,0000%

Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os Empreendimentos Imobiliários listados no Anexo VIII ao Termo de Securitização, com a indicação do número da matrícula e do Cartório do Registro de Imóveis;

Os Empreendimentos Imobiliários objeto do crédito têm “habite-se”? Conforme tabela constante do Anexo VIII ao Termo de Securitização; e

Os Empreendimentos Imobiliários estão sob regime de incorporação? Conforme tabela constante do Anexo VIII ao Termo de Securitização.

ANEXO I.B
CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CCI 1ª Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2024.
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral

1. EMISSORA (“ <u>Emissora</u> ”)							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º Andar, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA (“ <u>Devedora</u> ”)							
RAZÃO SOCIAL: Bivi Holding S.A.							
CNPJ: 08.964.236/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465							
COMPLEMENTO	Sala 326, Jardim Botânico	CIDADE	Ribeirão Preto	UF	SP	CEP	14.021-630

4. TÍTULO

“*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.*” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, em até 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“Notas Comerciais Escriturais”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários 1ª Série será definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, observado o Montante Mínimo.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Atmo	R. Renato Chiozzotto, S/N – Pq. Morumbi - Votorantim/SP	28808	RGI de Votorantim	Não	Não	Sim
Villa Home Resort	R. Hermínio Butarelli, 5 – Pq. Das Esmeraldas - Marília/SP	25100	2º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mellie	R. José Elias, 300 – Jd. Karaíba - Uberlândia/MG	248380	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Boa Vista	Av. Emilio Giroto, 215 - Sítio Boa Vista - Taquaritinga/SP	41928	RGI de Taquaritinga	Não	Não	Sim
Trinitá	R. Walfrido Rey, 400 – Jd. Yolanda - São José Do Rio Preto/SP	116368	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vila Laredo	R. Francisco Silva, 457 - Vila Lucy - Sorocaba/SP	78411	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Hiali Home Club	Av. Maranhão - Upg Mercês - Uberaba/MG	102695	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Luzz Altamira	Av. Das Américas, 443 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	252902	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Lif Vila das Belezas	R. Aristodemo Gazzotti, 173 - Vila Das Belezas - São Paulo/SP	485906	11º RGI de São Paulo	Não	Não	Sim
Vitta Parque Imperial	Via Orlando José Scutti, 1725 - Park Do Imperador - Matão/SP	35225	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Sonata Residencial	Av. Getúlio Vargas, 2630 - Recreio São Judas Tadeu - São Carlos/SP	176667	RGI de São Carlos	Não	Não	Sim
Trion	R. Capitão Grandino, 445 - Vila Florinda - Sorocaba/SP	56196	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Vitta Pq. Das Flores	Av. Eduardo A. Matarazzo, S/N – Chac. Pedro Correa De Carvalho - Ribeirão Preto/SP	200446	1º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Vitta Villa Mattioli	R. Telmo Maia, 902 – Conj. Hab. São José Do Rio Preto - São José Do Rio Preto/SP	203481	1º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vistas do Botânico Oitis	R. Antônio Fernandes, 724 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	105624	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Duo Sinharinha	R. Sinharinha Frota, 2695 – Jd. Buscardi - Matão/SP	22202	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim

Viven	Av. José P. Sobrinho, 651 – Jd. Novo Mundo - São José Do Rio Preto/SP	15587	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Lift Laguna	R. Laguna, 508 – Jd. Caravelas - São Paulo/SP	499555	11º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Vitta Hibisco Rosa	R. Francisco A. Da Rocha, 185 - Água Branca - Piracicaba/SP	126041	2º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Bllis	R. Jayme Vicente Holloway, 2-50 - Vila Aviação - Bauru/SP	138298	1º RGI de Bauru/SP	Não	Não	Sim
Vista Galassi	Av. Francisco Galassi, 1530 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	265048	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Stein	R. Dr. Albert Sabin, 80 - Vila do Golfe - Ribeirão Preto/SP	184260	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Matiz Residence	R. Ruth Rocha, 43 - Minas Gerais - Uberlândia/MG	120368	2º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Vitta Caminhos Do Bosque	R. Julieta Crusca de Jesus, 86 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	155338	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Turpan	R. João Aquino S. e Oliveira, 172 - UPG Mercês, Vila St. Maria - Uberaba/MG	105065	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Montiê	R. José Pimenta de Oliveira, S/Nº - Chac. Bela Vista - Franca/SP	115289	1º RGI de Franca/SP	Não	Não	Sim
Evolve	R. José de Abreu Neto, 581 - Bairro Anexo ao Pq. das Esmeraldas II - Marília/SP	80534	1º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mirant	R. Bonsucesso, 484 - São Francisco - Passos/MG	93466	RGI de Passos/MG	Não	Não	Sim
Somee	R. Manoel Dos Santos Azanha, 160 - Vila Paraíso - Americana/SP	154766	RGI de Americana/SP	Não	Não	Sim
Jupia 5	R. Rio Grande do Sul, S/N - Chácara Esperia - Piracicaba/SP	77471	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
São Dimas	R. Samuel Alves, s/nº - Setor 08, Quadra 08, Lote 0124, Sublote 1 A 3 - Bairro Jd. Europa - Piracicaba/SP	131308	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Monterrey 2	Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, 180 - Lote 4 e P/5 da Quadra 02 – Lot. Residencial Monterrey - Ribeirão Preto/SP	205886	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Gimenez	R. 01 – Jd. Montreal, 115 – Jd. Montreal - Sertãozinho/SP	51463	RGI de Sertãozinho/SP	Não	Não	Sim
Bild Morumbi	R. João Badinato, nº 250 - Vila Suzana - São Paulo/SP	208146	18º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Rizz	R. Augusto Lippel, s/n – Pq. Campolim - Sorocaba/SP	141446	2º RGI de Sorocaba/SP	Não	Não	Sim
Harmon	R. Santos Dumont, s/nº - Lotes 08, 09, 10 e 13A da Quadra 21 - Vila Póvoa - Uberlândia/MG	270898	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 (“ <u>Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série</u> ”).
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série não será objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1º Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , sendo limitado à maior taxa entre “(i)” e “(ii)” a seguir (“ <u>Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série</u> ”): (i) a Taxa DI para

		252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’ equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> (sobretaxa) de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; e (ii) 13,40% (treze inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série</u> ”). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.18.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.									
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, nos termos da tabela abaixo: <table><tr><th>Parcela</th><th>Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série</th><th>Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série a ser amortizado</th></tr><tr><td>1ª</td><td>13 de dezembro de 2028</td><td>50,0000%</td></tr><tr><td>2ª</td><td>Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série</td><td>100,0000%</td></tr></table>	Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série a ser amortizado	1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%	2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	100,0000%
Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série a ser amortizado									
1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%									
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	100,0000%									
PAGAMENTO DOS JUROS	DOS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será paga a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do <u>Anexo IV</u> do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.									
ENCARGOS		Multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos do Termo de									

MORATÓRIOS:	Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
JUROS DE MORA:	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, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931. As Notas Comerciais Escriturais 1ª Série representadas pela CCI 1ª Série, por sua vez, contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelas Fiadoras, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS

O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série estão definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

CCI 2ª Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2024.
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	Integral

1. EMISSORA (“Emissora”)							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º Andar, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA (“Devedora”)							
RAZÃO SOCIAL: Bivi Holding S.A.							
CNPJ: 08.964.236/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465							
COMPLEMENTO	Sala 326, Jardim Botânico	CIDADE	Ribeirão Preto	UF	SP	CEP	14.021-630

4. TÍTULO

“Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, em até 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (*“Notas Comerciais Escriturais”*).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários 2ª Série será definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 do *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, observado o Montante Mínimo.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Atmo	R. Renato Chiozzotto, S/N – Pq. Morumbi - Votorantim/SP	28808	RGI de Votorantim	Não	Não	Sim
Villa Home Resort	R. Hermínio Butarelli, 5 – Pq. Das Esmeraldas - Marília/SP	25100	2º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mellie	R. José Elias, 300 – Jd. Karalba - Uberlândia/MG	248380	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Boa Vista	Av. Emilio Giroto, 215 - Sítio Boa Vista - Taquaritinga/SP	41928	RGI de Taquaritinga	Não	Não	Sim
Trinitá	R. Walfrido Rey, 400 – Jd. Yolanda - São José Do Rio Preto/SP	116368	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vila Laredo	R. Francisco Silva, 457 - Vila Lucy - Sorocaba/SP	78411	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Hiali Home Club	Av. Maranhão - Upg Mercês - Uberaba/MG	102695	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Luzz Altamira	Av. Das Américas, 443 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	252902	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Lif Vila das Belezas	R. Aristodemo Gazzotti, 173 - Vila Das Belezas - São Paulo/SP	485906	11º RGI de São Paulo	Não	Não	Sim
Vitta Parque Imperial	Via Orlando José Scutti, 1725 - Park Do Imperador - Matão/SP	35225	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Sonata Residencial	Av. Getúlio Vargas, 2630 - Recreio São Judas Tadeu - São Carlos/SP	176667	RGI de São Carlos	Não	Não	Sim
Trion	R. Capitão Grandino, 445 - Vila Florinda - Sorocaba/SP	56196	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Vitta Pq. Das Flores	Av. Eduardo A. Matarazzo, S/N – Chac. Pedro Correa De Carvalho - Ribeirão Preto/SP	200446	1º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Vitta Villa Mattioli	R. Telmo Maia, 902 – Conj. Hab. São José Do Rio Preto - São José Do Rio Preto/SP	203481	1º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vistas do Botânico Oitis	R. Antônio Fernandes, 724 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	105624	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Duo Sinharinha	R. Sinharinha Frota, 2695 – Jd. Buscardi - Matão/SP	22202	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim

Viven	Av. José P. Sobrinho, 651 – Jd. Novo Mundo - São José Do Rio Preto/SP	15587	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Lift Laguna	R. Laguna, 508 – Jd. Caravelas - São Paulo/SP	499555	11º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Vitta Hibisco Rosa	R. Francisco A. Da Rocha, 185 - Água Branca - Piracicaba/SP	126041	2º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Bllis	R. Jayme Vicente Holloway, 2-50 - Vila Aviação - Bauru/SP	138298	1º RGI de Bauru/SP	Não	Não	Sim
Vista Galassi	Av. Francisco Galassi, 1530 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	265048	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Stein	R. Dr. Albert Sabin, 80 - Vila do Golfe - Ribeirão Preto/SP	184260	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Matiz Residence	R. Ruth Rocha, 43 - Minas Gerais - Uberlândia/MG	120368	2º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Vitta Caminhos Do Bosque	R. Julieta Crusca de Jesus, 86 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	155338	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Turpan	R. João Aquino S. e Oliveira, 172 - UPG Mercês, Vila St. Maria - Uberaba/MG	105065	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Montiê	R. José Pimenta de Oliveira, S/Nº - Chac. Bela Vista - Franca/SP	115289	1º RGI de Franca/SP	Não	Não	Sim
Evolve	R. José de Abreu Neto, 581 - Bairro Anexo ao Pq. das Esmeraldas II - Marília/SP	80534	1º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mirant	R. Bonsucesso, 484 - São Francisco - Passos/MG	93466	RGI de Passos/MG	Não	Não	Sim
Somee	R. Manoel Dos Santos Azanha, 160 - Vila Paraíso - Americana/SP	154766	RGI de Americana/SP	Não	Não	Sim
Jupia 5	R. Rio Grande do Sul, S/N - Chácara Esperia - Piracicaba/SP	77471	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
São Dimas	R. Samuel Alves, s/nº - Setor 08, Quadra 08, Lote 0124, Sublote 1 A 3 - Bairro Jd. Europa - Piracicaba/SP	131308	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Monterrey 2	Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, 180 - Lote 4 e P/5 da Quadra 02 – Lot. Residencial Monterrey - Ribeirão Preto/SP	205886	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Gimenez	R. 01 – Jd. Montreal, 115 – Jd. Montreal - Sertãozinho/SP	51463	RGI de Sertãozinho/SP	Não	Não	Sim
Bild Morumbi	R. João Badinato, nº 250 - Vila Suzana - São Paulo/SP	208146	18º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Rizz	R. Augusto Lippel, s/n - Pq. Campolim - Sorocaba/SP	141446	2º RGI de Sorocaba/SP	Não	Não	Sim
Harmon	R. Santos Dumont, s/nº - Lotes 08, 09, 10 e 13A da Quadra 21 - Vila Póvoa - Uberlândia/MG	270898	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”).
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série não será objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série incidirão 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”, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3

		S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de <i>spread</i> (sobretaxa) a ser definido por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série” e “Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”, respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.19.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.									
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, nos termos da tabela abaixo: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Parcela</th><th>Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série</th><th>Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série a ser amortizado</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1ª</td><td>13 de dezembro de 2028</td><td>50,0000%</td></tr> <tr> <td>2ª</td><td>Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série</td><td>100,0000%</td></tr> </tbody> </table>	Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série a ser amortizado	1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%	2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	100,0000%
Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série a ser amortizado									
1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%									
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	100,0000%									
PAGAMENTO DOS JUROS	DOS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será paga a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do <u>Anexo V</u> do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.									
ENCARGOS MORATÓRIOS:		Multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.									
JUROS DE MORA:		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, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931. As Notas Comerciais Escriturais 2ª Série representadas pela CCI 2ª Série, por sua vez, contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelas Fiadoras, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série estão definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

CCI 3ª Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2024.
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	Integral

1. EMISSORA (“Emissora”)							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º Andar, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA (“Devedora”)							
RAZÃO SOCIAL: Bivi Holding S.A.							
CNPJ: 08.964.236/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465							
COMPLEMENTO	Sala 326, Jardim Botânico	CIDADE	Ribeirão Preto	UF	SP	CEP	14.021-630

4. TÍTULO

“*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.*” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, em até 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“Notas Comerciais Escriturais”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários 3ª Série será definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, observado o Montante Mínimo.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Atmo	R. Renato Chiozzotto, S/N – Pq. Morumbi - Votorantim/SP	28808	RGI de Votorantim	Não	Não	Sim
Villa Home Resort	R. Hermínio Butarelli, 5 – Pq. Das Esmeraldas - Marília/SP	25100	2º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mellie	R. José Elias, 300 – Jd. Karaíba - Uberlândia/MG	248380	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Boa Vista	Av. Emilio Giroto, 215 - Sítio Boa Vista - Taquaritinga/SP	41928	RGI de Taquaritinga	Não	Não	Sim
Trinitá	R. Walfrido Rey, 400 – Jd. Yolanda - São José Do Rio Preto/SP	116368	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vila Laredo	R. Francisco Silva, 457 - Vila Lucy - Sorocaba/SP	78411	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Hiali Home Club	Av. Maranhão - Upg Mercês - Uberaba/MG	102695	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Luzz Altamira	Av. Das Américas, 443 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	252902	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Lif Vila das Belezas	R. Aristodemo Gazzotti, 173 - Vila Das Belezas - São Paulo/SP	485906	11º RGI de São Paulo	Não	Não	Sim
Vitta Parque Imperial	Via Orlando José Scutti, 1725 - Park Do Imperador - Matão/SP	35225	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Sonata Residencial	Av. Getúlio Vargas, 2630 - Recreio São Judas Tadeu - São Carlos/SP	176667	RGI de São Carlos	Não	Não	Sim
Trion	R. Capitão Grandino, 445 - Vila Florinda - Sorocaba/SP	56196	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Vitta Pq. Das Flores	Av. Eduardo A. Matarazzo, S/N – Chac. Pedro Correa De Carvalho - Ribeirão Preto/SP	200446	1º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Vitta Villa Mattioli	R. Telmo Maia, 902 – Conj. Hab. São José Do Rio Preto - São José Do Rio Preto/SP	203481	1º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vistas do Botânico Oitis	R. Antônio Fernandes, 724 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	105624	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Duo Sinharinha	R. Sinharinha Frota, 2695 – Jd. Buscardi - Matão/SP	22202	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim

Viven	Av. José P. Sobrinho, 651 – Jd. Novo Mundo - São José Do Rio Preto/SP	15587	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Lift Laguna	R. Laguna, 508 – Jd. Caravelas - São Paulo/SP	499555	11º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Vitta Hibisco Rosa	R. Francisco A. Da Rocha, 185 - Água Branca - Piracicaba/SP	126041	2º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Bllis	R. Jayme Vicente Holloway, 2-50 - Vila Aviação - Bauru/SP	138298	1º RGI de Bauru/SP	Não	Não	Sim
Vista Galassi	Av. Francisco Galassi, 1530 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	265048	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Stein	R. Dr. Albert Sabin, 80 - Vila do Golfe - Ribeirão Preto/SP	184260	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Matiz Residence	R. Ruth Rocha, 43 - Minas Gerais - Uberlândia/MG	120368	2º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Vitta Caminhos Do Bosque	R. Julieta Crusca de Jesus, 86 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	155338	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Turpan	R. João Aquino S. e Oliveira, 172 - UPG Mercês, Vila St. Maria - Uberaba/MG	105065	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Montiê	R. José Pimenta de Oliveira, S/Nº - Chac. Bela Vista - Franca/SP	115289	1º RGI de Franca/SP	Não	Não	Sim
Evolve	R. José de Abreu Neto, 581 - Bairro Anexo ao Pq. das Esmeraldas II - Marília/SP	80534	1º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mirant	R. Bonsucesso, 484 - São Francisco - Passos/MG	93466	RGI de Passos/MG	Não	Não	Sim
Somee	R. Manoel Dos Santos Azanha, 160 - Vila Paraíso - Americana/SP	154766	RGI de Americana/SP	Não	Não	Sim
Jupia 5	R. Rio Grande do Sul, S/N - Chácara Esperia - Piracicaba/SP	77471	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
São Dimas	R. Samuel Alves, s/nº - Setor 08, Quadra 08, Lote 0124, Sublote 1 A 3 - Bairro Jd. Europa - Piracicaba/SP	131308	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Monterrey 2	Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, 180 - Lote 4 e P/5 da Quadra 02 – Lot. Residencial Monterrey - Ribeirão Preto/SP	205886	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Gimenez	R. 01 – Jd. Montreal, 115 – Jd. Montreal - Sertãozinho/SP	51463	RGI de Sertãozinho/SP	Não	Não	Sim
Bild Morumbi	R. João Badinato, nº 250 - Vila Suzana - São Paulo/SP	208146	18º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Rizz	R. Augusto Lippel, s/n – Pq. Campolim - Sorocaba/SP	141446	2º RGI de Sorocaba/SP	Não	Não	Sim
Harmon	R. Santos Dumont, s/nº - Lotes 08, 09, 10 e 13A da Quadra 21 - Vila Póvoa - Uberlândia/MG	270898	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 (“ <u>Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série</u> ”).
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou a Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior, até a Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente subsequente (“ <u>Atualização Monetária</u> ”), sendo que o produto da

		Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso (<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”</u>). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.17 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
REMUNERAÇÃO		Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (<u>“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”</u> e, em conjunto com a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a <u>“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais”</u>): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2029, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), apurada no fechamento do Dia útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (<u>“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”</u>, e, em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a <u>“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais”</u>). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.20.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, nos termos da tabela abaixo:

		Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série a ser amortizado
		1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%
		2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série	100,0000%
PAGAMENTO DOS JUROS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será paga a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do <u>Anexo VI</u> do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.			
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.			
JUROS DE MORA:	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, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.			
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931. As Notas Comerciais Escriturais 3ª Série representadas pela CCI 3ª Série, por sua vez, contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelas Fiadoras, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.			

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série estão definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

ANEXO II DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no 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 nos termos do seu contrato social (“Instituição Custodiante” ou “Vórtx”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrada em 25 de novembro de 2024, entre a Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas nº 35.300.518.632 (“Emissora ou “Securitizadora”) e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos (“Escritura de Emissão de CCI”), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via uma via, assinada digitalmente, **(i)** da Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** do “*Termo de Emissão da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.*”, celebrado em 25 de novembro de 2024, entre a Emissora, a Bivi Holding S.A., a Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A. e a Vitta Residencial S.A., conforme aditado de tempos em tempos (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais”) e **(iii)** do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*”, celebrado em 25 de novembro de 2024, entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme aditado de tempos em tempos (“Termo de Securitização”), e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as CCI encontra-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em classe única, em até 3 (três) Séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização. Conforme disposto no Termo de Securitização, foi instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, as Notas Comerciais Escriturais e a Fiança. A Instituição Custodiante declara que o Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização encontram-se custodiados na Instituição Custodiante, nos termos da Lei 14.430/22.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 25 de novembro de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Desenvolvido por:
Módulo: Assinatura (Assinatura)
Assinado por: VÍTORIA OLIVEIRA DE SOUZA
CPF: 04567891011
Papel: Proponente
Coletores de Assinaturas: 11/05/2024 14:24 PM GMT
ID: 427-03441, CTA: Documento de Títulos e Valores Mobiliários - 1979
Emissor: AC SERENATA S/A
ICP-Brasil

Desenvolvido por:
Módulo: Assinatura (Assinatura)
Assinado por: JESSICA OLIVEIRA DE SOUZA
CPF: 04567891011
Papel: Proponente
Coletores de Assinaturas: 11/05/2024 14:24 PM GMT
ID: 427-03441, CTA: Documento de Títulos e Valores Mobiliários - 1979
Emissor: AC SERENATA S/A
ICP-Brasil

ANEXO III
DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 1ª SÉRIE

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série
1	17/06/2025	Sim	Não	0,0000%
2	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
3	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
4	16/12/2026	Sim	Não	0,0000%
5	16/06/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
7	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
8	15/12/2028	Sim	Sim	50,0000%
9	15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
10	17/12/2029	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO IV
DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 2ª SÉRIE

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série
1	17/06/2025	Sim	Não	0,0000%
2	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
3	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
4	16/12/2026	Sim	Não	0,0000%
5	16/06/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
7	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
8	15/12/2028	Sim	Sim	50,0000%
9	15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
10	17/12/2029	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO V
DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 3ª SÉRIE

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série
1	17/06/2025	Sim	Não	0,0000%
2	17/12/2025	Sim	Não	0,0000%
3	17/06/2026	Sim	Não	0,0000%
4	16/12/2026	Sim	Não	0,0000%
5	16/06/2027	Sim	Não	0,0000%
6	15/12/2027	Sim	Não	0,0000%
7	16/06/2028	Sim	Não	0,0000%
8	15/12/2028	Sim	Sim	50,0000%
9	15/06/2029	Sim	Não	0,0000%
10	17/12/2029	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO VI DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) nº 35.300.518.632 (“Emissora”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em classe única, em até 3 (três) Séries (“CRI”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução 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”), do “*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, em vigor desde 15 de julho de 2024, expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, bem como com as demais disposições aplicáveis, tendo como coordenador líder o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Conjunto 281, Bloco A, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430/22, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado;

(ii) verificou 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 no prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis*

Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.”, celebrado em 25 de novembro de 2024, 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 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”) na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos (“Termo de Securitização”);

(iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI, da Emissora, da **BIVI HOLDING S.A.** sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 08.964.236/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518., na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, da **BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 01, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 29.998.522/0001-06, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518.977 e da **VITTA RESIDENCIAL S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 15.080.241/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518.969, na qualidade de fiadoras das notas comerciais escriturais que lastreiam os CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) 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 e a Resolução CVM 60;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

ANEXO VII
MODELO DE RESPOSTA OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO

Modelo de Manifestação – Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

[Local], [data].

À

[•]

[Endereço]

E-mail: [•]

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em classe única, em [•] ([•]) Séries da Opea Securitizadora S.A.**

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em classe única, em [•] ([•]) Séries, da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Securitizadora”), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Notas Comerciais Escriturais proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pela Securitizadora e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade (“Resgate Antecipado”), conforme abaixo:

[] estou ciente e de acordo com os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório, bem como com os procedimentos para a realização da Oferta de Resgate Antecipado Obrigatório previstos no Termo de Securitização.

[] **SIM**, aceito a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e desejo resgatar [QUANTIDADE DE CRI] dos CRI de minha titularidade.

[] **NÃO** aceito a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e não desejo resgatar os CRI de minha titularidade.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]
(reconhecer firma)

ANEXO VIII

Tabela 1 - Descrição dos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Atmo	R. Renato Chiozzotto, S/N – Pq. Morumbi - Votorantim/SP	28808	RGI de Votorantim	Não	Não	Sim
Villa Home Resort	R. Hermínio Butarelli, 5 – Pq. Das Esmeraldas - Marília/SP	25100	2º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mellie	R. José Elias, 300 – Jd. Karaíba - Uberlândia/MG	248380	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Boa Vista	Av. Emilio Giroto, 215 - Sítio Boa Vista - Taquaritinga/SP	41928	RGI de Taquaritinga	Não	Não	Sim
Trinitá	R. Walfrido Rey, 400 – Jd. Yolanda - São José Do Rio Preto/SP	116368	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vila Laredo	R. Francisco Silva, 457 - Vila Lucy - Sorocaba/SP	78411	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Hiali Home Club	Av. Maranhão - Upg Mercês - Uberaba/MG	102695	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Luzz Altamira	Av. Das Américas, 443 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	252902	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Lif Vila das Bezas	R. Aristodemo Gazzotti, 173 - Vila Das Bezas - São Paulo/SP	485906	11º RGI de São Paulo	Não	Não	Sim

Vitta Parque Imperial	Via Orlando José Scutti, 1725 - Park Do Imperador - Matão/SP	35225	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Sonata Residencial	Av. Getúlio Vargas, 2630 - Recreio São Judas Tadeu - São Carlos/SP	176667	RGI de São Carlos	Não	Não	Sim
Trion	R. Capitão Grandino, 445 - Vila Florinda - Sorocaba/SP	56196	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Vitta Pq. Das Flores	Av. Eduardo A. Matarazzo, S/N – Chac. Pedro Correa De Carvalho - Ribeirão Preto/SP	200446	1º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Vitta Villa Mattioli	R. Telmo Maia, 902 – Conj. Hab. São José Do Rio Preto - São José Do Rio Preto/SP	203481	1º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vistas do Botânico Oitis	R. Antônio Fernandes, 724 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	105624	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Duo Sinharinha	R. Sinharinha Frota, 2695 – Jd. Buscardi - Matão/SP	22202	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Viven	Av. José P. Sobrinho, 651 – Jd. Novo Mundo - São José Do Rio Preto/SP	15587	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Lift Laguna	R. Laguna, 508 – Jd. Caravelas - São Paulo/SP	499555	11º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Vitta Hibisco Rosa	R. Francisco A. Da Rocha, 185 - Água Branca - Piracicaba/SP	126041	2º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Bllis	R. Jayme Vicente Holloway, 2-50 - Vila Aviação - Bauru/SP	138298	1º RGI de Bauru/SP	Não	Não	Sim

Vista Galassi	Av. Francisco Galassi, 1530 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	265048	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Stein	R. Dr. Albert Sabin, 80 - Vila do Golfe - Ribeirão Preto/SP	184260	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Matiz Residence	R. Ruth Rocha, 43 - Minas Gerais - Uberlândia/MG	120368	2º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Vitta Caminhos Do Bosque	R. Julieta Crusca de Jesus, 86 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	155338	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Turpan	R. João Aquino S. e Oliveira, 172 - UPG Mercês, Vila St. Maria - Uberaba/MG	105065	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Montiê	R. José Pimenta de Oliveira, S/Nº - Chac. Bela Vista - Franca/SP	115289	1º RGI de Franca/SP	Não	Não	Sim
Evolve	R. José de Abreu Neto, 581 - Bairro Anexo ao Pq. das Esmeraldas II - Marília/SP	80534	1º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mirant	R. Bonsucesso, 484 - São Francisco - Passos/MG	93466	RGI de Passos/MG	Não	Não	Sim
Somee	R. Manoel Dos Santos Azanha, 160 - Vila Paraíso - Americana/SP	154766	RGI de Americana/SP	Não	Não	Sim
Jupia 5	R. Rio Grande do Sul, S/N - Chácara Esperia - Piracicaba/SP	77471	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
São Dimas	R. Samuel Alves, s/nº - Setor 08, Quadra 08, Lote 0124, Sublote 1 A 3 - Bairro Jd. Europa - Piracicaba/SP	131308	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim

Monterrey 2	Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, 180 - Lote 4 e P/5 da Quadra 02 – Lot. Residencial Monterrey - Ribeirão Preto/SP	205886	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Gimenez	R. 01 – Jd. Montreal, 115 – Jd. Montreal - Sertãozinho/SP	51463	RGI de Sertãozinho/SP	Não	Não	Sim
Bild Morumbi	R. João Badinato, nº 250 - Vila Suzana - São Paulo/SP	208146	18º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Rizz	R. Augusto Lippel, s/n – Pq. Campolim - Sorocaba/SP	141446	2º RGI de Sorocaba/SP	Não	Não	Sim
Harmon	R. Santos Dumont, s/nº - Lotes 08, 09, 10 e 13A da Quadra 21 - Vila Póvoa - Uberlândia/MG	270898	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário conforme cronograma semestral constante do Anexo II ao Termo de Emissão (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais da presente Emissão dividido por Empreendimento Imobiliário (*)
Atmo	Atividades de Construção	104.515.271	84.137.586	20.377.685	13.621.975,00	3,630%
Villa Home Resort E Spa	Atividades de Construção	81.569.059	55.280.193	26.288.866	9.002.994,00	2,400%
Mellie	Atividades de Construção	89.433.539	51.866.868	37.566.670	17.902.088,62	4,780%
Vitta Boa Vista	Atividades de Construção	33.058.752	19.450.446	13.608.306	6.786.514,77	1,810%
Trinita	Atividades de Construção	51.115.784	20.318.230	30.797.554	12.702.120,43	3,390%
Vila Laredo	Atividades de Construção	43.909.360	18.293.592	25.615.768	18.586.961,58	4,960%
Hiali Home Club	Atividades de Construção	80.415.677	43.780.414	36.635.263	12.733.002,00	3,400%

Luzz Altamira	Atividades de Construção	70.363.737	31.690.720	38.673.016	9.712.259,00	2,590%
Lift Vila Das Belezas	Atividades de Construção	32.802.190	15.597.928	17.204.262	12.181.471,04	3,250%
Vitta Parque Imperial	Atividades de Construção	37.730.817	14.339.936	23.390.881	18.882.589,26	5,040%
Sonata	Atividades de Construção	34.458.761	15.438.269	19.020.492	17.523.118,39	4,670%
Trion	Atividades de Construção	57.966.192	16.042.788	41.923.404	3.218.820,00	0,860%
Vitta Parque Das Flores	Atividades de Construção	44.276.801	17.956.850	26.319.951	10.035.155,01	2,680%
Vitta Villa Mattioli	Atividades de Construção	29.695.084	9.270.629	20.424.455	11.372.174,97	3,030%
Vistas Do Botânico Oitis	Atividades de Construção	38.606.415	7.766.375	30.840.040	4.068.542,82	1,080%
Duo Sinharinha	Atividades de Construção	33.373.855	5.259.408	28.114.446	6.066.602,48	1,620%
Viven	Atividades de Construção	62.391.907	0	62.391.907	3.759.440,00	1,000%
Lift Laguna	Atividades de Construção	22.899.132	6.746.599	16.152.533	8.261.515,18	2,200%
Vitta Hibisco Rosa	Atividades de Construção	41.108.534	0	41.108.534	8.690.363,82	2,320%
Bllis	Atividades de Construção	89.306.791	0	89.306.791	14.052.877,40	3,750%

Vista Galassi	Atividades de Construção	40.513.075	0	40.513.075	6.490.014,00	1,730%
Stein	Atividades de Construção	71.353.616	0	71.353.616	10.873.742,60	2,900%
Matiz Residence	Atividades de Construção	32.061.301	0	32.061.301	17.432.673,73	4,650%
Vitta Caminhos Do Bosque	Atividades de Construção	58.443.546	0	58.443.546	16.893.563,00	4,500%
Turpan	Atividades de Construção	62.201.927	0	62.201.927	10.258.245,43	2,740%
Montiê	Atividades de Construção	27.829.080	0	27.829.080	4.953.816,00	1,320%
Evolve	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	47.698.757	0	47.698.757	7.850.849,31	2,090%
Mirant	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	24.591.777	0	24.591.777	4.200.000,00	1,120%
Somêe	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	76.319.194	0	76.319.194	13.398.409,20	3,570%
Jupia 5	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	18.580.564	0	18.580.564	3.151.200,00	0,840%
São Dimas	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	62.660.850	0	62.660.850	10.666.740,48	2,840%
Monterrey 2	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	64.729.873	0	64.729.873	10.666.740,48	2,840%
Gimenez	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	36.890.000	0	36.890.000	6.000.000,00	1,600%

Bild Morumbi	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	42.118.000	0	42.118.000	7.923.600,00	2,110%
Rizz	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	89.348.831	0	89.348.831	13.928.460,00	3,720%
Harmon	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	67.459.364	0	67.459.364	11.151.360,00	2,970%
TOTAL					375.000.000,00	100,00%

() Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.*

ANEXO IX
CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
		2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Atmo	13.621.975	-	5.448.790,00	8.173.185,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Villa Home Resort E Spa	9.002.994	-	3.601.197,60	3.601.197,60	1.800.598,80	-	-	-	-	-	-	-
Mellie	17.902.089	-	5.370.626,59	5.370.626,59	3.580.417,72	3.580.417,72	-	-	-	-	-	-
Vitta Boa Vista	6.786.515	-	4.750.560,34	2.035.954,43	-	-	-	-	-	-	-	-
Trinita	12.702.120	-	6.351.060,22	3.810.636,13	2.540.424,09	-	-	-	-	-	-	-
Vila Laredo	18.586.962	-	9.293.480,79	5.576.088,47	3.717.392,32	-	-	-	-	-	-	-
Hiali Home Club	12.733.002	-	5.093.200,80	5.093.200,80	2.546.600,40	-	-	-	-	-	-	-
Luzz Altamira	9.712.259	-	3.884.903,60	3.884.903,60	1.942.451,80	-	-	-	-	-	-	-
Lift Vila Das Belezas	12.181.471	-	6.090.735,52	3.654.441,31	2.436.294,21	-	-	-	-	-	-	-
Vitta Pq. Imperial	18.882.589	-	7.553.035,70	5.664.776,78	5.664.776,78	-	-	-	-	-	-	-

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
		2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Sonata	17.523.118	-	7.009.247,36	5.256.935,52	5.256.935,52	-	-	-	-	-	-	-
Trion	3.218.820	-	-	1.287.528,00	965.646,00	643.764,00	321.882,00	-	-	-	-	-
Vitta Pq. Das Flores	10.035.155	-	5.017.577,51	3.010.546,50	2.007.031,00	-	-	-	-	-	-	
Vitta Villa Mattioli	11.372.175	-	5.686.087,49	3.411.652,49	2.274.434,99	-	-	-	-	-	-	
Vistas Do Botanico Oitis	4.068.543	-	2.034.271,41	1.627.417,13	406.854,28	-	-	-	-	-	-	
Duo Sinharinha	6.066.602	-	3.033.301,24	2.426.640,99	606.660,25	-	-	-	-	-	-	
Viven	3.759.440	-	-	-	1.503.776,00	1.127.832,00	751.888,00	375.944,00	-	-	-	
Lift Laguna	8.261.515	-	2.478.454,55	3.304.606,07	2.478.454,55	-	-	-	-	-	-	-
Vitta Hibisco Rosa	8.690.364	-	-	3.476.145,53	2.607.109,15	1.738.072,76	869.036,38	-	-	-	-	-
Blis	14.052.877	-	-	-	5.621.150,96	4.215.863,22	2.810.575,48	1.405.287,74	-	-	-	-
Vista Galasi	6.490.014	-	-	2.596.005,60	1.947.004,20	1.298.002,80	649.001,40	-	-	-	-	-
Stein	10.873.743	-	-	-	4.349.497,04	3.262.122,78	2.174.748,52	1.087.374,26	-	-	-	-

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
		2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Matiz Residence	17.432.674	-	-	-	6.973.069,49	5.229.802,12	3.486.534,75	1.743.267,37	-	-	-	-
Vitta Caminhos Do Bosque	16.893.563	-	-	-	6.757.425,20	5.068.068,90	3.378.712,60	1.689.356,30	-	-	-	-
Turpan	10.258.245	-	-	-	-	4.103.298,17	3.077.473,63	2.051.649,09	1.025.824,54	-	-	-
Montiê	4.953.816	-	-	-	-	1.981.526,40	1.486.144,80	990.763,20	495.381,60	-	-	-
Evolve	7.850.849	-	-	-	-	3.140.339,72	2.355.254,79	1.570.169,86	785.084,93	-	-	-
Mirant	4.200.000	-	-	-	-	1.680.000,00	1.260.000,00	840.000,00	420.000,00	-	-	-
Somêe	13.398.409	-	-	-	-	5.359.363,68	4.019.522,76	2.679.681,84	1.339.840,92	-	-	-
Jupιά 5	3.151.200	-	-	-	-	1.260.480,00	945.360,00	630.240,00	315.120,00	-	-	-
São Dimas	10.666.740	-	-	-	-	4.266.696,19	3.200.022,14	2.133.348,10	1.066.674,05	-	-	-
Monterrey 2	10.666.740	-	-	-	-	4.266.696,19	3.200.022,14	2.133.348,10	1.066.674,05	-	-	-
Gimenez	6.000.000	-	-	-	-	2.400.000,00	1.800.000,00	1.200.000,00	600.000,00	-	-	-
Bild Morumbi	7.923.600	-	-	-	-	3.169.440,00	2.377.080,00	1.584.720,00	792.360,00	-	-	-

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
		2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Rizz	13.928.460	-	-	-	-	5.571.384,00	4.178.538,00	2.785.692,00	1.392.846,00	-	-	-
Harmon	11.151.360	-	-	-	-	4.460.544,00	3.345.408,00	2.230.272,00	1.115.136,00	-	-	-
TOTAL	375.000.000	-	82.696.530,70	73.262.488,54	67.984.004,75	67.823.714,67	45.687.205,40	27.131.113,85	10.414.942,09	-	-	-

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

O cronograma acima é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Ademais 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 qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou resgate antecipado 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.

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; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
Exercício Social	Montante Utilizado (em milhões)
Encerrado em 31 de dezembro de 2021	960.859
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	1.169.960
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	1.422.348
Total	R\$ 3.553.168

**ANEXO X
MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL**

**TERMO DE DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DAS NOTAS
COMERCIAIS ESCRITURAIS**

Ribeirão Preto, [DATA]

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

c/c

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ref.: Notificação Sobre Uso dos Recursos da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, Em Até 3 (Três) Séries, Para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A. (“Notas Comerciais Escriturais”), Lastro da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.

A **Bivi Holding S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.964.236/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas nº 35.300.518.632, neste ato representada na forma de seu estatuto social, nos termos da Cláusula 5.1.2.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais vem, pelo presente termo, **DECLARAR** que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais Escriturais utilizados até a data da presente correspondência, corresponde a R\$ [•] ([•] reais), e referente ao período semestral de [•] a [•], sendo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: construção	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]	[*]
Total Destinado no Semestre			[*] %			R\$ [*]			
Total Acumulado Destinado Desde a Data da Emissão Até a Presente Data					R\$ [*]				
Valor Líquido da Oferta Descontadas Retenções Previstas na Oferta					R\$ [*]				
Saldo a Destinar					R\$ [*]				
Valor Total da Oferta					R\$ [*]				

DECLARA, ainda, que é titular do controle societário das SPE Investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os Documentos Comprobatórios necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

BIVI HOLDING S.A.
[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]

ANEXO XI

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente da presente Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0164854	R\$ 212.596.000,00	212596	IPCA + 6,349 %	1	165	06/08/2017	06/11/2027	SANTA HELENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141606	R\$ 185.000.000,00	185000	CDI + 1,750 %	1	173	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 173	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141643	R\$ 185.000.000,00	185000	CDI + 1,300 %	1	174	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 174	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0181533	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 7,000 %	1	175	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 175	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141694	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 7,000 %	1	176	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 176	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA017008SS	R\$ 204.024.000,00	204024	IPCA + 4,759 %	1	12	15/12/2017	16/12/2024	RAIZEN II	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17K0227338	R\$ 58.200.000,00	58200	CDI + 3,900 %	1	171	10/11/2017	11/12/2024	ALPHAVILLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316808	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 1,400 %	1	193	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND ELDORADO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0166684	R\$ 27.692.276,92	27692	CDI + 2,250 %	1	195	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0168093	R\$ 2.307.692,31	2307	CDI + 8,670 %	1	196	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176400	R\$ 258.461.538,462	258461	CDI + 1,400 %	1	197	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND BFC DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316806	R\$ 136.442.306,995	136442	IPCA + 6,850 %	1	204	30/01/2019	21/01/2026	BFC FUND ELDORADO IPCA	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0176445	R\$ 28.942.307,653	28942	IPCA + 6,850 %	1	206	15/02/2019	23/02/2026	BFC FUND BFC IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19C0216515	R\$ 100.000.000,00	100000	108,000% CDI	1	210	25/03/2019	26/03/2025	LOG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA019000GS	R\$ 300.000.000,00	300000	CDI + 96,000 %	2	1	15/03/2019	17/03/2025	RAIZEN IV (C)	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA019000GT	R\$ 600.000.000,00	600000	IPCA + 404,000 %	2	2	15/03/2019	16/03/2026	RAIZEN IV (C)	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19F0923004	R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 1,090 %	1	216	19/06/2019	21/06/2034	SÃO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882447	R\$ 196.000.000,00	196000	IPCA + 5,128 %	1	217	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882449	R\$ 234.000.000,00	234000	IPCA + 5,128 %	1	218	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0853159	R\$ 51.200.000,00	51200	CDI + 4,200 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	GJP	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882396	R\$ 83.974.946,651	83975	IPCA + 5,550 %	1	247	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882417	R\$ 74.577.750,24	74578	IPCA + 7,549 %	1	248	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882397	R\$ 126.025.053,35	126025	IPCA + 5,550 %	1	259	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0882419	R\$ 111.922.249,761	111922	IPCA + 7,549 %	1	260	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907914	R\$ 50.000.000,00	50000	IGPM + 4,750 %	1	238	20/12/2019	20/12/2034	FLBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	R\$ 140.000.000,00	140000	IGPM + 4,750 %	1	239	20/12/2019	15/12/2034	GREEN TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0190081C	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,950 %	10	ÚNICA	27/11/2019	20/11/2024	DENGO CHOCOLATES	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0976845	R\$ 455.000.000,00	455000	1.4500%	1	252	27/01/2020	22/01/2025	BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0977074	R\$ 59.102.000,00	59102	CDI + 3,500 %	1	246	20/01/2020	20/01/2025	SETIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20C0128177	R\$ 24.300.000,00	24300	CDI + 4,000 %	1	266	03/03/2020	24/02/2025	TARJAB	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0674264	R\$ 34.000.000,00	34000	CDI + 5,000 %	1	265	03/06/2020	16/05/2033	MIKAR	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20F0734290	R\$ 36.800.000,00	36800	IPCA + 7,250 %	1	227	15/06/2020	20/06/2032	SBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0549411	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 8,750 %	1	295	05/11/2020	27/11/2028	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Seguro, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20J0894745	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 2,475 %	1	303	29/10/2020	08/10/2025	VINCI HADDOCK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20J0894746	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 5,575 %	1	304	29/10/2020	08/10/2035	VINCI HADDOCK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0653261	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,960 %	1	305	12/12/2020	12/12/2024	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0613475	R\$ 29.287.000,00	29287	IGPM + 8,000 %	1	297	11/12/2020	26/10/2028	ESTRELA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0630618	R\$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 7,500 %	1	309	16/12/2020	16/12/2030	PREMOAÇO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871063	R\$ 11.100.000,00	11100	IPCA + 13,000 %	1	291	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871064	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,000 %	1	292	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871066	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 13,000 %	1	293	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0566153	R\$ 45.500.000,00	45500	INPC + 9,500 %	1	321	10/02/2021	25/03/2031	POR DO SOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0566154	R\$ 5.000.000,00	5000	INPC + 9,500 %	1	322	10/02/2021	25/03/2031	POR DO SOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710497	R\$ 1.935.000,00	1935	IPCA + 10,500 %	1	310	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710683	R\$ 753.000,00	753	IPCA + 16,000 %	1	326	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710827	R\$ 1.935.000,00	1935	IPCA + 10,500 %	1	327	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0710881	R\$ 752.000,00	752	IPCA + 16,000 %	1	328	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871068	R\$ 5.400.000,00	5400	IPCA + 13,000 %	1	314	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	20L0871069	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 13,000 %	1	315	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENTO MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749579	R\$ 11.500.000,00	11500	CDI + 2,750 %	1	330	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0749580	R\$ 41.500.000,00	41500	IPCA + 6,200 %	1	331	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Imóvel

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0457416	R\$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 10,000 %	1	316	15/04/2021	17/04/2026	FINVEST	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Ações, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0543780	R\$ 30.286.159,91	30286	IPCA + 8,000 %	1	335	15/04/2021	15/06/2031	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0695469	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,500 %	1	333	16/04/2021	28/04/2031	SG AQUIRAZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0733768	R\$ 115.000.000,00	115000	IPCA + 7,000 %	1	344	22/04/2021	24/04/2031	JML	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611276	R\$ 38.000.000,00	38000	IPCA + 7,750 %	1	339	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0608916	R\$ 62.200.000,00	62200	CDI + 5,000 %	1	352	26/05/2021	28/05/2026	YOU STELLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21E0611378	R\$ 38.000.000,00	38000	IPCA + 7,750 %	1	340	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0001447	R\$ 91.455.000,00	91455	IPCA + 6,000 %	1	354	18/06/2021	13/06/2032	PROJETO JAKARTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F1151103	R\$ 14.000.000,00	14000	14.0000%	1	341	16/06/2021	25/10/2027	SORRISO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0048448	R\$ 45.514.291,40	45514	IPCA + 5,000 %	1	336	02/07/2021	15/03/2030	MIDWAY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0685671	R\$ 42.000.000,00	42000	12%	1	367	14/07/2021	20/07/2029	NOVA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0637148	R\$ 41.007.062,50	40000	IPCA + 6,450 %	1	370	15/07/2021	15/07/2031	GLOBAL APARTAMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0761891	R\$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 7,000 %	1	368	15/07/2021	20/07/2026	SAO JOSE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001PQ	R\$ 777.131.000,00	777131	IPCA + 4,500 %	16	1	15/07/2021	15/07/2028	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001VA	R\$ 422.869.000,00	422869	IPCA + 4,600 %	16	2	15/07/2021	15/07/2031	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	R\$ 105.000.000,00	105000	IPCA + 7,500 %	1	371	27/07/2021	22/07/2027	ALPHAVILLE AUSA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021001EM	R\$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 5,964 %	15	ÚNICA	15/06/2021	16/06/2028	JACAREZINHO (C)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0968392	R\$ 24.750.000,00	24750	IPCA + 6,000 %	1	359	17/06/2021	21/06/2033	FUJITSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0974929	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 5,750 %	1	385	24/08/2021	22/08/2036	JFL VO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1034619	R\$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 8,150 %	1	360	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035398	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 9,250 %	1	361	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035009	R\$ 60.000.000,00	60000	IPCA + 11,000 %	1	398	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H1035558	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 13,000 %	1	399	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0140051	R\$ 5.400.000,00	5400	IPCA + 7,000 %	1	378	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148113	R\$ 1.350.000,00	1350	IPCA + 7,000 %	1	379	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148114	R\$ 3.400.000,00	3400	IPCA + 7,000 %	1	392	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148115	R\$ 850.000,00	850	IPCA + 7,000 %	1	393	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148116	R\$ 3.200.000,00	3200	IPCA + 7,000 %	1	394	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0148117	R\$ 800.000,00	800	IPCA + 7,000 %	1	395	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0277499	R\$ 29.865.000,00	29865	IPCA + 7,000 %	1	383	10/09/2021	20/09/2033	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0802801	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 9,500 %	1	375	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0802805	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 9,500 %	1	404	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021002YB	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 7,195 %	14	ÚNICA	23/09/2021	15/09/2027	ELDORADO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0823365	R\$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 9,500 %	1	414	24/09/2021	28/09/2031	SG LAGUNA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0955277	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 8,500 %	1	376	24/09/2021	24/09/2025	GOLANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Hipoteca de Imóvel, Fiança, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21J0705142	R\$ 166.500.000,00	166500	IPCA + 9,750 %	1	402	15/10/2021	06/10/2031	MABU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0495192	R\$ 135.000.000,00	135000	IPCA + 6,500 %	1	429	09/11/2021	28/11/2036	VILG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0648443	R\$ 275.201.597,539	275	IPCA + 6,000 %	1	132	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0915478	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,400 %	1	428	24/11/2021	23/11/2031	JK FINANCIAL CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0694148	R\$ 180.315.562,711	180315	CDI + 1,700 %	1	455	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668295	R\$ 443.460.824,512	443460	CDI + 1,700 %	1	453	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668716	R\$ 257.019.716,921	257019	CDI + 1,700 %	1	454	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666609	R\$ 403.742.270,60	403742	CDI + 1,700 %	1	400	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0143115	R\$ 13.950.000,00	13950	IPCA + 6,500 %	1	403	03/12/2021	17/12/2026	YUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324425	R\$ 28.947.000,00	28947	5.0000%	1	456	02/12/2021	06/10/2026	SEED III	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0146951	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,000 %	1	406	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324419	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,000 %	1	418	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0354325	R\$ 175.750.000,00	175750	IPCA + 5,200 %	1	430	16/12/2021	16/12/2036	COSMOPOLITANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0640489	R\$ 71.657.000,00	71657	IPCA + 5,900 %	1	466	16/12/2021	16/12/2028	BTGLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666509	R\$ 109.736.818,00	109736818	IPCA + 6,500 %	1	422	15/12/2021	17/12/2031	MAKRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736589	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,500 %	1	468	16/12/2021	24/12/2031	MADUREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	R\$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 6,500 %	1	470	16/12/2021	24/12/2036	MADUREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LY	R\$ 50.000.000,00	5000	CDI + 5,000 %	18	ÚNICA	22/12/2021	21/12/2026	CARAPRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LZ	R\$ 15.000.000,00	1500	CDI + 4,500 %	20	1	21/12/2021	24/12/2025	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005M0	R\$ 60.000.000,00	6000	CDI + 5,000 %	20	2	21/12/2021	23/12/2026	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967451	R\$ 14.300.000,00	14300	IPCA + 12,500 %	1	457	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967718	R\$ 5.850.000,00	5850	IPCA + 12,500 %	1	458	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967724	R\$ 4.600.000,00	4600	IPCA + 12,500 %	1	459	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967725	R\$ 8.500.000,00	8500	IPCA + 12,500 %	1	460	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967726	R\$ 14.000.000,00	14000	IPCA + 12,500 %	1	461	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967727	R\$ 5.150.000,00	5150	IPCA + 12,500 %	1	462	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L1281680	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,500 %	1	452	23/12/2021	26/12/2024	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0938593	R\$ 28.131.000,00	28131	IPCA + 10,980 %	1	224	30/12/2019	27/11/2031	MZ LOG	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0226257	R\$ 25.500.000,00	25500	IPCA + 6,500 %	1	469	07/01/2022	22/11/2032	BRESCO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0377996	R\$ 57.866.000,00	57866	IPCA + 6,800 %	1	472	12/01/2022	28/12/2031	CASTLE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0883092	R\$ 60.000.000,00	60000	4.5000%	1	464	21/01/2022	04/02/2027	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0695877	R\$ 340.000.000,00	340000	IPCA + 6,948 %	1	471	19/01/2022	07/01/2037	GLOBO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	R\$ 60.749.000,00	60749	IPCA + 7,500 %	1	478	25/02/2022	27/02/2036	COVEPI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022002GZ	R\$ 33.000.000,00	33000	CDI + 7,000 %	25	ÚNICA	16/02/2022	18/03/2026	USINA IMPACTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Penhor de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022002XO	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,000 %	24	1	18/03/2022	09/03/2027	RODOIL (C)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022002XR	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 4,000 %	24	2	18/03/2022	07/03/2028	RODOIL (C)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022002XU	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 4,500 %	28	ÚNICA	23/03/2022	20/03/2025	SIM DISTRIBUIDORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978882	R\$ 14.040.000,00	14040	CDI + 3,000 %	1	499	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0978890	R\$ 1.560.000,00	1560	CDI + 3,000 %	1	501	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0987445	R\$ 73.000.000,00	73000	IPCA + 9,250 %	1	484	25/03/2022	03/03/2032	AXS ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951176	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 8,150 %	1	492	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951172	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 8,150 %	1	496	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033A	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 5,500 %	37	1	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033B	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 5,500 %	37	2	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAXY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1012859	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 10,714 %	1	465	31/03/2022	04/03/2037	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Alienação Fiduciária de Máquinas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033F	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,250 %	35	1	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220033G	R\$ 16.000.000,00	16000	CDI + 2,250 %	35	2	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022003E9	R\$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 6,200 %	31	ÚNICA	05/04/2022	15/04/2027	DORI	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 7,900 %	26	ÚNICA	25/03/2022	15/03/2029	BB FUELS I (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 7,900 %	33	ÚNICA	25/03/2022	15/03/2029	BB FUELS II (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 7,900 %	39	ÚNICA	25/03/2022	15/03/2029	BB FUELS III (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 7,900 %	34	ÚNICA	25/03/2022	15/03/2029	BB FUELS IV (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 7,900 %	38	ÚNICA	25/03/2022	15/03/2029	BB FUELS V (C)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0376329	R\$ 115.000.000,00	115000	IPCA + 7,120 %	1	511	05/04/2022	20/10/2034	SDIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C1235206	R\$ 548.862.000,00	548862	CDI + 1,500 %	1	463	23/04/2022	27/04/2027	HAVAN	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 200.000.000,00	200000	IPCA	36	ÚNICA	15/04/2022	17/04/2028	NARDINI	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0220040H	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 6,750 %	41	1	25/04/2022	08/05/2026	LANGUIRU	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E0891023	R\$ 27.589.000,00	27589	CDI + 4,500 %	5	ÚNICA	18/05/2022	19/05/2027	ZARIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022005K1	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,500 %	43	ÚNICA	19/05/2022	19/05/2026	RACA AGRO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022005K2	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,500 %	44	ÚNICA	19/05/2022	19/05/2026	RACA AGRO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284821	R\$ 49.140.000,00	49140	IPCA + 9,750 %	7	1	31/05/2022	24/06/2037	FAZSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284822	R\$ 45.590.000,00	45590	IPCA + 9,750 %	7	2	31/05/2022	24/06/2037	FAZSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284824	R\$ 17.270.000,00	17270	IPCA + 9,750 %	7	3	31/05/2022	24/06/2037	FAZSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289605	R\$ 7.860.000,00	7860	IPCA + 8,600 %	16	1	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1289606	R\$ 16.340.000,00	16340	IPCA + 9,000 %	16	2	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284935	R\$ 240.329.442,614	240329	IPCA + 6,750 %	24	1	09/06/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1036083	R\$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 9,850 %	12	ÚNICA	20/06/2022	23/06/2032	SGGC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035289	R\$ 276.000.000,00	276000	CDI + 1,500 %	29	1	22/06/2022	17/06/2027	BROOKFIELD TORRE SUCUPIRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F0675402	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 0,900 %	15	ÚNICA	13/07/2022	15/07/2027	TRAMONTINA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1223555	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 8,000 %	32	1	24/06/2022	16/06/2037	BIOCERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195714	R\$ 125.000.000,00	125000	CDI + 2,920 %	33	1	24/06/2022	27/10/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195716	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,920 %	33	2	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195721	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 1,500 %	33	3	24/06/2022	27/09/2029	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195735	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,720 %	33	4	24/06/2022	27/10/2032	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195743	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,750 %	33	5	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1195760	R\$ 132.000.000,00	132000	IPCA + 1,350 %	33	6	24/06/2022	28/07/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025725	R\$ 35.000.000,00	35000000	CDI + 3,500 %	10	1	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025727	R\$ 10.000.000,00	10000000	CDI + 4,169 %	10	2	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025672	R\$ 35.000.000,00	35000000	CDI + 3,500 %	9	1	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1025673	R\$ 10.000.000,00	10000000	CDI + 4,610 %	9	2	24/06/2022	27/07/2034	CORTEI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035343	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 5,000 %	44	1	22/06/2022	26/12/2025	GAFISA SOROCABA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0668621	R\$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 7,700 %	30	1	13/07/2022	24/08/2037	SHOPPING LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0668621	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 7,700 %	30	2	13/07/2022	24/08/2037	SHOPPING LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007KL	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,900 %	47	1	15/07/2022	09/07/2027	LANGUIRU II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007KM	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 6,750 %	47	2	15/07/2022	09/07/2027	LANGUIRU II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0663573	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 4,000 %	23	1	12/07/2022	28/07/2025	SETIN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282361	R\$ 546.000.000,00	546000	CDI + 1,150 %	8	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282362	R\$ 125.000.000,00	125000	CDI + 1,700 %	8	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282370	R\$ 326.000.000,00	326000	CDI + 2,150 %	8	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282372	R\$ 94.750.000,00	94750	IPCA + 8,852 %	8	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0785359	R\$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 11,000 %	6	ÚNICA	14/07/2022	25/06/2026	MOREIAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0159793	R\$ 67.435.000,00	67435	CDI + 1,850 %	20	1	15/07/2022	15/07/2027	VIA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0159794	R\$ 291.029.000,00	291029	IPCA + 8,224 %	20	2	15/07/2022	15/07/2027	VIA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0159846	R\$ 41.536.000,00	41536	IPCA + 8,335 %	20	3	15/07/2022	13/07/2029	VIA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282328	R\$ 491.400.000,00	491400	CDI + 1,150 %	13	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282290	R\$ 436.800.000,00	436800	CDI + 1,150 %	14	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282170	R\$ 382.200.000,00	382200	CDI + 1,150 %	39	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282276	R\$ 87.500.000,00	87500	CDI + 1,700 %	39	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282284	R\$ 282.200.000,00	282200	CDI + 2,150 %	39	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282285	R\$ 66.325.000,00	66325	IPCA + 8,852 %	39	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0279834	R\$ 327.600.000,00	327600	CDI + 1,150 %	40	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282329	R\$ 112.500.000,00	112500	CDI + 1,700 %	13	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282332	R\$ 293.400.000,00	293400	CDI + 2,150 %	13	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282333	R\$ 85.275.000,00	85275	IPCA + 8,852 %	13	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282296	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 1,700 %	14	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282297	R\$ 260.800.000,00	260800	CDI + 2,150 %	14	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282124	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 1,700 %	40	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282145	R\$ 195.600.000,00	195600	CDI + 2,150 %	40	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282158	R\$ 56.850.000,00	56850	IPCA + 8,852 %	40	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0282305	R\$ 75.800.000,00	75800	IPCA + 8,852 %	14	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0897549	R\$ 9.000.000,00	9000	IPCA + 9,500 %	36	1	19/07/2022	20/07/2029	BUZIOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0283463	R\$ 7.580.000,00	7580	IPCA + 10,250 %	37	1	08/07/2022	20/10/2031	IPPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0283464	R\$ 3.650.000,00	3650	IPCA + 9,500 %	37	2	08/07/2022	20/03/2032	IPPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1225383	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 5,000 %	53	ÚNICA	22/07/2022	26/08/2026	PATRIANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007VF	R\$ 24.000.000,00	24000	CDI + 4,250 %	49	ÚNICA	01/08/2022	27/08/2026	AGROGALAXY II	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G1232724	R\$ 88.322.000,00	88322	IPCA + 8,187 %	19	1	03/08/2022	15/01/2036	CANOPUS	Adimplente	Penhor de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 11.000.000,00	11000	2.0000%	77	1	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Penhor de Outros, Aval, Alienação Fiduciária de Outros

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H0087510	R\$ 73.000.000,00	73000	IPCA + 10,500 %	28	1	04/08/2022	21/08/2037	H2 ENERGY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 53.500.000,00	53500	IPCA + 10,500 %	28	2	04/08/2022	21/08/2037	H2 ENERGY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 53.500.000,00	53500	IPCA + 10,500 %	28	3	04/08/2022	21/08/2037	H2 ENERGY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007KF	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 5,150 %	45	1	20/07/2022	11/08/2027	FIAGRIL II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007PU	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 5,150 %	50	1	20/07/2022	11/08/2027	FIAGRIL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007PV	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 5,150 %	51	1	20/07/2022	11/08/2027	FIAGRIL IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1631360	R\$ 65.712.000,00	65712	IPCA + 7,589 %	38	ÚNICA	25/08/2022	15/08/2039	PEDRA DOURADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H0001210	R\$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 12,000 %	47	ÚNICA	24/08/2022	25/08/2034	PATTO RORAIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0150269	R\$ 63.000.000,00	63000	IPCA + 6,500 %	64	ÚNICA	01/09/2022	23/09/2032	NAPOLES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0150943	R\$ 61.000.000,00	61000	IPCA + 6,500 %	48	ÚNICA	01/09/2022	23/09/2032	NAPOLES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149798	R\$ 5.993.000,00	5993	IPCA + 11,000 %	56	1	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149811	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,000 %	56	2	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149814	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,000 %	56	3	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149823	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,000 %	56	4	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149863	R\$ 3.661.000,00	3661	IPCA + 11,000 %	56	5	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0149864	R\$ 1.546.000,00	1546	IPCA + 11,000 %	56	6	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0868989	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 9,750 %	57	ÚNICA	09/09/2022	15/09/2030	CORPORATE GARDEN	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Hipoteca de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0701494	R\$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 8,750 %	34	1	29/08/2022	31/08/2037	SANEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	R\$ 353.103.152,318	353103	IPCA + 6,750 %	24	2	12/09/2022	25/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1410500	R\$ 90.000.000,00	90000	CDI + 3,250 %	77	ÚNICA	19/10/2022	19/04/2029	BACIO DI LATTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1107076	R\$ 83.065.000,00	83065	CDI + 3,000 %	79	ÚNICA	24/10/2022	30/10/2030	AGRICOLA ALVORADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 12.250.000,00	12250	IPCA + 11,000 %	62	1	18/10/2022	20/10/2031	MARAU MAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 6.200.000,00	6200	IPCA + 11,000 %	62	2	18/10/2022	20/10/2031	MARAU MAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 5.450.000,00	5450	IPCA + 11,000 %	62	3	18/10/2022	20/10/2031	MARAU MAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I1658293	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,000 %	71	ÚNICA	28/09/2022	19/09/2029	TOEX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200AYH	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 5,000 %	46	ÚNICA	17/10/2022	19/10/2028	DACALDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 43.790.000,00	43790	IPCA + 8,907 %	60	1	07/10/2022	29/09/2034	SAGA MALLS (C)	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1295265	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 2,000 %	52	1	15/10/2022	16/10/2028	DUFRIO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1295549	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,600 %	52	2	15/10/2022	16/10/2028	DUFRIO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K0001201	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 6,200 %	67	1	16/11/2022	15/04/2030	PETROBRAS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K0001203	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 6,350 %	67	2	16/11/2022	15/12/2032	PETROBRAS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K0001204	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 6,600 %	67	3	16/11/2022	15/12/2037	PETROBRAS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0346704	R\$ 17.164.000,00	17164	CDI + 5,000 %	68	1	07/10/2022	22/10/2026	ARQUIPLAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0346710	R\$ 17.163.000,00	17163	CDI + 5,000 %	68	2	07/10/2022	22/10/2026	ARQUIPLAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0346712	R\$ 17.163.000,00	17163	CDI + 5,000 %	68	3	07/10/2022	22/10/2026	ARQUIPLAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K0640841	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,500 %	82	ÚNICA	07/11/2022	09/11/2029	PERNAMBUCANAS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0265419	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 1,850 %	1	223	18/10/2019	02/10/2031	DUBLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0346710	R\$ 185.000.000,00	185000	104,000% CDI	63	1	22/12/2022	15/01/2027	BTG	Adimplente	

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K0767293	R\$ 265.000.000,00	265000	12.9900%	63	2	22/12/2022	17/01/2028	BTG	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0346704	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 6,376 %	63	3	22/12/2022	15/01/2027	BTG	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1048115	R\$ 14.625.000,00	14625	IPCA + 11,000 %	66	1	16/11/2022	25/11/2026	PAINEIRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1089353	R\$ 14.625.000,00	14625	IPCA + 11,000 %	66	2	16/11/2022	25/11/2026	PAINEIRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1089354	R\$ 14.625.000,00	14625	IPCA + 11,000 %	66	3	16/11/2022	25/11/2026	PAINEIRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1089355	R\$ 14.625.000,00	14625	IPCA + 11,000 %	66	4	16/11/2022	25/11/2026	PAINEIRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA11	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 6,000 %	1	1	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA21	R\$ 4.000.000,00	4000	CDI + 8,500 %	1	2	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA31	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 8,500 %	1	3	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA022007KK	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 5,500 %	55	ÚNICA	07/11/2022	18/11/2026	COPAGRI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1408006	R\$ 21.400.000,00	21400	CDI + 4,000 %	73	1	31/10/2022	21/10/2030	SUPREMA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J1408032	R\$ 3.600.000,00	3600	CDI + 4,000 %	73	2	31/10/2022	21/10/2030	SUPREMA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1200723	R\$ 163.000.000,00	163000	CDI + 1,700 %	87	1	23/11/2022	26/11/2025	IBC BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1202808	R\$ 19.921.000,00	19921	CDI + 2,000 %	74	1	18/11/2022	24/11/2027	PDC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1397969	R\$ 103.000.000,00	103000	IPCA + 11,000 %	78	ÚNICA	22/11/2022	17/11/2036	AXS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1377349	R\$ 32.143.000,00	32143	CDI + 3,500 %	81	ÚNICA	21/11/2022	29/11/2030	VINO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L0004215	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 4,500 %	85	1	01/12/2022	25/11/2026	SPL ENGENHARIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CNN	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	58	ÚNICA	25/11/2022	02/12/2027	CARAPRETA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 52.250.000,00	52250	CDI + 4,000 %	64	ÚNICA	29/11/2022	07/12/2028	CABO VERDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200AHU	R\$ 166.650.000,00	166650	CDI + 2,400 %	56	1	15/10/2022	19/10/2026	GIRASSOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 17.050.000,00	17050	IPCA + 7,985 %	56	2	15/10/2022	18/10/2028	GIRASSOL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L0147303	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 9,000 %	105	1	02/12/2022	23/10/2030	CASA DOS IPES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200DQM	R\$ 45.000.000,00	45000	CDI + 4,500 %	71	ÚNICA	09/12/2022	29/11/2027	ALG	Adimplente	Hipoteca de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1035737	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,000 %	95	1	08/12/2022	27/11/2028	STATUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1266394	R\$ 68.500.000,00	68500	IPCA + 9,000 %	99	1	15/12/2022	18/12/2030	PERNAMBUCANAS II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1266385	R\$ 68.500.000,00	68500	CDI + 3,000 %	99	2	15/12/2022	18/12/2030	PERNAMBUCANAS II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CCI	R\$ 42.000.000,00	42000	CDI + 4,500 %	59	1	13/12/2022	30/04/2026	AGROMAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200E7A	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 6,300 %	59	2	13/12/2022	30/04/2026	AGROMAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200E7B	R\$ 6.000.000,00	6000	120,000% CDI	59	3	13/12/2022	30/04/2026	AGROMAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 3.000.000,00	3000	CDI	59	4	13/12/2022	30/04/2026	AGROMAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200DQI	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,500 %	67	ÚNICA	07/12/2022	18/12/2029	EDSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200F4H	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 2,000 %	65	ÚNICA	15/12/2022	15/12/2029	CEREAL	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200DKZ	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 6,500 %	72	1	12/12/2022	09/12/2026	LANGUIRU III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Penhor de Ativos Florestais
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086421	R\$ 71.000.000,00	71000	CDI + 2,150 %	92	1	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086426	R\$ 101.000.000,00	101000	IPCA + 6,550 %	92	2	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1684666	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,750 %	97	ÚNICA	30/11/2022	27/11/2026	HM EMPREENDIMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1270385	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 10,500 %	86	ÚNICA	16/12/2022	17/12/2032	GRUPO MORADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1215505	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 11,700 %	102	1	19/12/2022	25/12/2026	TABAS III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1270393	R\$ 11.000.000,00	11000	IGPM + 11,000 %	58	ÚNICA	14/12/2022	29/11/2032	SG NATAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200CYS	R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,000 %	63	ÚNICA	01/12/2022	20/12/2027	USINA CAETE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200D4D	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 7,440 %	60	ÚNICA	02/12/2022	27/05/2026	SOLOTEK	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1215356	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,500 %	93	ÚNICA	08/12/2022	09/12/2027	PAFIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1106631	R\$ 42.364.000,00	42364	IPCA + 9,500 %	101	1	15/12/2022	17/12/2032	MULTITRANS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1474446	R\$ 129.520.000,00	129520	CDI + 1,500 %	108	ÚNICA	21/12/2022	14/05/2026	MARAHU	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1125977	R\$ 33.400.000,00	33400	CDI + 2,750 %	84	1	15/12/2022	17/12/2032	CASA SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1125928	R\$ 91.600.000,00	91600	IPCA + 9,351 %	84	2	15/12/2022	17/12/2032	CASA SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467623	R\$ 45.000.000,00	45000	IPCA + 11,000 %	46	ÚNICA	23/12/2022	15/12/2036	AXS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1369863	R\$ 52.500.000,00	52500	IPCA + 9,500 %	88	1	20/12/2022	25/06/2026	SEED IGC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1379419	R\$ 52.500.000,00	52500	IPCA + 12,500 %	88	2	20/12/2022	25/06/2026	SEED IGC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1575688	R\$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 10,000 %	107	1	25/12/2022	26/12/2025	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ENV	R\$ 52.500.000,00	52500	CDI + 4,500 %	105	1	26/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200ENW	R\$ 11.250.000,00	11250	CDI + 8,000 %	105	2	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200FA1	R\$ 11.250.000,00	11250	CDI	105	3	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGICA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A0370414	R\$ 465.000.000,00	465000	CDI + 15,000 %	115	1	06/01/2023	24/01/2028	PASSEIO PAULISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1668380	R\$ 8.450.000,00	8450	IPCA + 11,000 %	94	1	27/12/2022	20/12/2032	SERRA DO MEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	2	R\$ NaN		IPCA	94	2	27/12/2022	20/12/2032	SERRA DO MEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ NaN		IPCA	94	3	27/12/2022	20/12/2032	SERRA DO MEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ NaN		IPCA	94	4	27/12/2022	20/12/2032	SERRA DO MEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1225575	R\$ 53.300.000,00	53300	IPCA + 10,750 %	43	ÚNICA	16/01/2023	31/12/2037	NORSK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1407158	R\$ 22.000.000,00	22000	IPCA + 7,600 %	116	ÚNICA	19/01/2023	13/01/2030	PANORAMA JANDIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467751	R\$ 30.687.000,00	30687	CDI + 2,000 %	109	ÚNICA	13/01/2023	28/01/2026	HELBOR	Adimplente	Fundo, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1764402	R\$ 29.200.000,00	29200	CDI + 5,500 %	121	1	27/01/2023	22/01/2026	GRIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1772404	R\$ 29.200.000,00	29200	CDI + 5,500 %	121	2	27/01/2023	22/01/2026	GRIFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1668355	R\$ 40.291.000,00	40291	IPCA + 6,000 %	103	1	26/12/2022	10/05/2031	DIALOGO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1668357	R\$ 40.291.000,00	40291	IPCA + 6,000 %	103	2	26/12/2022	12/04/2038	DIALOGO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1510278	R\$ 53.000.000,00	53000	IPCA + 13,500 %	89	ÚNICA	23/01/2023	25/01/2028	CAMPECHE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0430541	R\$ 40.000.000,00	40000	9.80000%	123	ÚNICA	07/02/2023	26/06/2026	PG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0244041	R\$ 53.402.000,00	53402	IPCA + 7,630 %	113	1	09/02/2023	12/08/2037	GPA 4	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 25.625.000,00	25625	CDI + 5,000 %	98	1	16/02/2023	25/02/2028	AGUA DA SERRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1429186	R\$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 9,150 %	69	ÚNICA	16/12/2022	24/12/2027	JFL LORENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C0118708	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 3,200 %	137	1	01/03/2023	25/06/2040	MATARAZZO II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B1590427	R\$ 17.095.000,00	17095	CDI + 6,000 %	1	541	23/02/2023	22/02/2029	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023002MH	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,500 %	78	ÚNICA	17/02/2023	27/02/2026	TRADECORP	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023000MA	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 275,000 %	73	1	19/01/2023	20/01/2028	MULTITECNICA	Adimplente	Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023000MB	R\$ 100.000.000,00	100000	2.15000%	73	2	19/01/2023	20/01/2028	MULTITECNICA	Adimplente	Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 375.000.000,00	375000	CDI + 205,000 %	126	1	15/04/2023	15/04/2028	AUTOMOB	Adimplente	

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L2288683	R\$ 375.000.000,00	375000	CDI + 2,300 %	126	2	15/04/2023	15/04/2030	AUTOMOB	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L2288690	R\$ 375.000.000,00	375000	IPCA	126	3	15/04/2023	15/04/2028	AUTOMOB	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1325864	R\$ 43.250.000,00	43250	CDI + 5,000 %	110	ÚNICA	15/12/2022	24/12/2026	EPSON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023002S1	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,500 %	79	ÚNICA	17/02/2023	27/02/2026	ORO AGRI - 79E ÚNICAS	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA13	R\$ 393.000.000,00	393000	CDI + 185,000 %	3	ÚNICA	30/03/2023	15/04/2027	PINE II	Adimplente	Hipoteca de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C1758107	R\$ 30.920.000,00	30920	IPCA + 770,000 %	127	1	27/03/2023	31/03/2033	URBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C1800868	R\$ 7.730.000,00	7730	IPCA + 7,700 %	127	2	27/03/2023	30/04/2038	URBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C1288904	R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 675,000 %	133	1	14/03/2023	23/05/2025	ARIA-SUPERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D1446730	R\$ 27.500.000,00	27500	CDI + 500,000 %	118	1	20/04/2023	07/05/2027	YUNY	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 17.500.000,00	17500	CDI + 11,000 %	118	2	20/04/2023	07/05/2027	YUNY	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0247719	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 795,000 %	65	1	19/09/2022	06/09/2032	ZAVIT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C1232565	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 1,500 %	138	ÚNICA	18/04/2023	17/04/2026	EBM CYRELA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 795,000 %	65	2	19/09/2022	06/09/2032	ZAVIT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C2706233	R\$ 35.000.000,00	35000	6.00%	25	ÚNICA	27/03/2023	20/03/2028	PLACI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023007VD	R\$ 1.600.000.000,00	1600000	CDI	87	1	05/05/2023	05/07/2028	ECTP	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023007VE	R\$ 1.000,00	1	12.0575%	87	2	05/05/2023	05/07/2028	ECTP	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009EX	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 4,000 %	81	ÚNICA	28/04/2023	28/04/2028	CEPERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de CPR, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 30.500.000,00	30500	CDI + 3,500 %	153	1	24/04/2023	26/04/2027	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 5,000 %	153	2	24/04/2023	26/04/2027	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 28.000.000,00	28000	CDI + 350,000 %	153	3	24/04/2023	26/04/2027	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 44.000.000,00	44000	CDI + 5,000 %	153	4	24/04/2023	26/04/2027	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1723201	R\$ 193.000.000,00	193000	CDI + 2,200 %	131	1	15/03/2023	19/03/2029	ESTAPAR II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1723202	R\$ 107.000.000,00	107000	8.5875%	131	2	15/03/2023	19/03/2030	ESTAPAR II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0540453	R\$ 314.869.000,00	314869	CDI + 1,000 %	134	1	13/02/2023	17/03/2028	ALIANSCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0587522	R\$ 297.233.000,00	297233	CDI + 1,200 %	134	2	13/02/2023	18/03/2030	ALIANSCE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023006MX	R\$ 35.000.000,00	35000	CDI + 6,000 %	85	ÚNICA	15/05/2023	29/05/2028	GENESLAB	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1082203	R\$ 11.925.000,00	11925	IPCA + 10,500 %	148	1	08/05/2023	22/08/2029	THCM TERRAZUL CJ	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AC9	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 3,500 %	68	1	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AHT	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,500 %	68	2	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AND	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 2,000 %	68	3	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAXY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1820194	R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 9,889 %	157	ÚNICA	24/05/2023	15/05/2037	AURORA ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0013404	R\$ 0,00		CDI + 980,000 %	142	1	19/06/2023	21/06/2027	LF ITAU	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 0,00		CDI + 99,000 %	142	2	19/06/2023	20/06/2029	LF ITAÚ	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 0,00		IPCA + 11,000 %	41	1	24/05/2023	19/06/2029	SUGOI	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 0,00		CDI + 4,900 %	41	2	24/05/2023	19/06/2029	SUGOI	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 250.000.000,00	250000	CDI + 3,500 %	120	ÚNICA	22/06/2023	22/06/2028	NISSEI	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0046476	R\$ 144.000.000,00	144000	IPCA + 11,000 %	139	ÚNICA	15/06/2023	15/07/2037	AXS 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300CNN	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 500,000 %	76	ÚNICA	02/06/2023	22/03/2028	BEVAP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1568486	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,500 %	151	ÚNICA	06/06/2023	24/06/2030	BRK II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 59.290.000,00	59290	IPCA + 9,500 %	156	ÚNICA	12/06/2023	24/06/2026	DOM MEDICAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 1.605.000.000,00	1605000	CDI	92	1	30/06/2023	15/07/2033	ECTP II	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 0,00		CDI + 1,000 %	92	2	30/06/2023	15/07/2033	ECTP II	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 0,00		IPCA + 1,000 %	92	3	30/06/2023	15/07/2033	ECTP II	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 0,00		CDI + 1,000 %	92	4	30/06/2023	15/07/2033	ECTP II	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 2,000 %	160	1	14/06/2023	15/06/2027	DELTASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 2,500 %	160	2	14/06/2023	15/06/2027	DELTASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 9,000 %	164	1	15/06/2023	19/06/2029	PERPLAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2335074	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,000 %	164	2	15/06/2023	19/06/2029	PERPLAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 86.670.000,00	86670	CDI + 2,500 %	146	1	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 43.330.000,00	43330	IPCA + 799,000 %	146	2	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0009601	R\$ 84.220.557,022	84220	IPCA + 6,720 %	167	1	21/06/2023	25/06/2041	GPA 160	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 22.249.304,016	22249	IPCA + 8,887 %	167	2	21/06/2023	25/06/2043	GPA 160	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 250.000.000,00	250000	1.3000%	155	ÚNICA	28/07/2023	27/07/2028	DIMED	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 48.188.000,00	48188	IPCA + 10,500 %	166	1	30/06/2023	30/09/2031	URBA 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 12.047.000,00	12047	IPCA + 10,500 %	166	2	30/06/2023	30/06/2038	URBA 2	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 51.500.000,00	51500	IPCA + 10,000 %	96	ÚNICA	26/06/2023	29/02/2036	TMX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 51.697.000,00	51697	IPCA + 6,600 %	172	ÚNICA	28/06/2023	14/07/2038	GPA 160	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02200EIA	R\$ 84.220.556,694	84220	IPCA + 6,700 %	168	1	21/06/2023	25/06/2041	GPA 160 II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 22.249.303,921	22249	8.8872%	168	2	21/06/2023	25/06/2043	GPA 160 II	Adimplente	Fiança de Outros, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 11.000.000,00	11000	CDI + 3,750 %	91	1	28/12/2022	30/12/2025	FAZENDA DA GRAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 8.000.000,00	8000	CDI + 3,750 %	91	2	28/12/2022	30/12/2025	FAZENDA DA GRAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 8.000.000,00	8000	CDI + 3,750 %	91	3	28/12/2022	30/12/2025	FAZENDA DA GRAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 5.571.000,00	5571	3.75000%	91	4	28/12/2022	30/12/2025	FAZENDA DA GRAMA (COPIA)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 3,750 %	91	5	28/12/2022	30/12/2025	FAZENDA DA GRAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300FFL	R\$ 31.700.000,00	31700	CDI + 4,500 %	69	ÚNICA	14/12/2022	22/12/2028	FAZENDA LAGEADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 5,000 %	96	1	04/07/2023	21/08/2028	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 45.000.000,00	45000	IPCA + 10,000 %	96	2	04/07/2023	19/06/2029	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 5,000 %	70	ÚNICA	16/03/2023	16/11/2027	JOSE LOT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,000 %	98	1	05/07/2023	09/07/2026	GENCAU II	Adimplente	Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,000 %	98	2	05/07/2023	09/07/2026	GENCAU II	Adimplente	Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 10.000.000,00	10000	CDI	98	3	05/07/2023	09/07/2026	GENCAU II	Adimplente	Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 38.400.000,00	38400	IPCA + 7,500 %	147	ÚNICA	12/07/2023	13/03/2029	LOCACAO GUARULHOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 19.000.000,00	19000	IPCA + 10,000 %	149	ÚNICA	07/07/2023	22/07/2034	CRERAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 800.000.000,00	800000	98,000% CDI	173	1	30/08/2023	15/08/2027	BRADESCO BBI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 800.000.000,00	800000	99,000% CDI	173	2	30/08/2023	15/08/2028	BRADESCO BBI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 800.000.000,00	800000	CDI	173	3	30/08/2023	15/08/2030	BRADESCO BBI	Adimplente	

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 800.000.000,00	800000	CDI	173	4	30/08/2023	15/08/2030	BRADESCO BBI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 21.300.000,00	21300	CDI + 4,200 %	145	1	20/07/2023	26/02/2028	ALUMBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 21.400.000,00	21400	CDI + 4,200 %	145	2	20/07/2023	26/02/2028	ALUMBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 119.000.000,00	119000	IPCA + 12,000 %	161	1	04/07/2023	26/06/2029	GR GROUP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 51.000.000,00	51000	IPCA + 15,300 %	161	2	04/07/2023	26/06/2029	GR GROUP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0790908	R\$ 177.129.755,507	177	IPCA + 6,000 %	1	543	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,000 %	93	ÚNICA	28/07/2023	15/01/2025	IMPACTO V	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1930252	R\$ 10.894.000,00	10894	IPCA + 8,000 %	1	542	26/05/2023	15/03/2038	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 1,300 %	150	ÚNICA	26/08/2023	08/09/2026	STONE	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300I7L	R\$ 120.000.000,00	120	5.0000%	66	ÚNICA	09/08/2023	08/09/2027	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1250138	R\$ 215.904.000,00	215904	CDI + 2,500 %	119	ÚNICA	10/08/2023	24/03/2028	O PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300HWH	R\$ 1.600.800.000,00	1600800	Não há	106	1	31/08/2023	15/09/2033	BTG PACTUAL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300HWI	R\$ 1.600.800.000,00	1600800	CDI + 1,000 %	106	2	31/08/2023	15/09/2033	BTG PACTUAL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300HWJ	R\$ 1.600.800.000,00	1600800	IPCA + 1,000 %	106	3	31/08/2023	15/09/2033	BTG PACTUAL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300HWK	R\$ 1.600.800.000,00	1600800	CDI + 1,000 %	106	4	31/08/2023	15/09/2033	BTG PACTUAL	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 4,750 %	97	ÚNICA	22/08/2023	18/08/2027	LEAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1317741	R\$ 107.494.000,00	107494	9.0000%	171	1	11/08/2023	06/08/2035	ORIGO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 10,500 %	183	ÚNICA	18/08/2023	21/07/2025	WTORRE II	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013002	R\$ 1.240.000.000,00	1240000	CDI + 2,400 %	177	1	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa, Penhor

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013201	R\$ 1.240.000.000,00	1240000	IPCA + 2,400 %	177	2	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013004	R\$ 1.240.000.000,00	1240000	CDI + 2,400 %	177	3	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 350.000.000,00	350000	CDI + 1,900 %	187	1	15/09/2023	15/09/2028	JSL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 0,00		CDI + 2,000 %	187	2	15/09/2023	15/09/2030	JSL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 700.000.000,00	700000	IPCA + 1,900 %	187	3	15/09/2023	15/09/2030	JSL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 700.000.000,00	700000	CDI + 1,900 %	187	4	15/09/2023	15/09/2030	JSL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	16E0707976	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 1,750 %	1	138	23/05/2016	27/05/2031	BR MALLS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12E0025189	R\$ 235.499.999,999	252770	IPCA + 4,093 %	1	99	25/05/2012	19/02/2025	BR4	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	12E0025287	R\$ 276.600.636,18	358658	IPCA + 4,978 %	1	100	28/05/2012	18/02/2032	BR4	Adimplente	
CCI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17C0252325	R\$ 18.920.587,09	0	Não há	2017	1	05/03/2017	05/09/2031	CCI - PILKINGTON - GAIA - RB		
CCI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G01232050	R\$ 48.420.000,00	0	Não há	2022	1	22/07/2022	12/07/2029	OPEA - CRI TRADIMAQ - CCI DEBENTURES		Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 21.330.000,00	21330	CDI + 1,800 %	1	1	27/07/2023	27/07/2027	CLEAN MEDICAL	Adimplente	Aval de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 5.670.000,00	5670	CDI + 3,000 %	1	2	27/07/2023	27/07/2027	CLEAN MEDICAL	Adimplente	Aval de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 3,000 %	1	3	27/07/2023	27/07/2027	CLEAN MEDICAL	Adimplente	Aval de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 4.000.000,00	4000	CDI + 3,000 %	1	4	27/07/2023	27/07/2027	CLEAN MEDICAL	Adimplente	Aval de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 135.000.000,00	135000	CDI + 3,500 %	163	ÚNICA	08/09/2023	18/09/2030	COMPORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300K2A	R\$ 40.000.000,00	40000	5.0000%	101	ÚNICA	09/09/2023	17/08/2029	LEITISSIMO	Adimplente	Aval de CPR, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B0244041	R\$ 150.000.000,00	150000	5.5000%	113	1	17/10/2023	17/10/2028	SOLINFTEC IV	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 5,500 %	113	2	17/10/2023	17/10/2028	SOLINFTEC IV	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1740395	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 2,250 %	205	ÚNICA	18/09/2023	27/09/2027	NK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019601	R\$ 177.072.000,00	177072	CDI + 0,550 %	189	1	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019602	R\$ 243.380.000,00	243380	105,000% CDI	189	2	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019603	R\$ 24.380.000,00	24380	CDI + 0,600 %	189	3	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J0019604	R\$ 55.022.000,00	55022	106,000% CDI	189	4	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 10.387.000,00	10387	IPCA + 8,500 %	204	1	29/09/2023	29/04/2033	URBA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 10.389.000,00	10389	IPCA + 9,500 %	204	2	29/09/2023	31/05/2034	URBA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 10.387.000,00	10387	IPCA + 10,550 %	204	3	29/09/2023	31/07/2034	URBA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 10.387.000,00	10387	IPCA + 8,000 %	204	4	29/09/2023	28/02/2039	URBA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 78.000.000,00	78000	CDI + 3,850 %	175	ÚNICA	18/09/2023	22/09/2026	PERNAMBUCANAS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1696564	R\$ 102.672.081,111	102672	IPCA + 7,500 %	174	ÚNICA	19/09/2023	24/09/2035	JFL LIVING	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 25.000.000,00	25000	3.5000%	178	1	15/09/2023	22/09/2028	LEONORA	Adimplente	Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 7.000.000,00	7000	3.5000%	178	2	15/09/2023	22/09/2028	LEONORA	Adimplente	Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 18.000.000,00	18000	CDI + 3,500 %	178	3	15/09/2023	22/09/2028	LEONORA	Adimplente	Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 9,500 %	199	ÚNICA	25/09/2023	29/09/2026	BDR STAR	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,550 %	4	1	18/09/2023	18/09/2025	NAVI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,500 %	4	2	18/09/2023	18/09/2025	NAVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 11.000.000,00	11000	2.0000%	77	4	20/09/2023	30/10/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Alienação Fiduciária de Imóvel, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 700.000.000,00	700000	Não há	197	1	15/10/2023	16/10/2028	YDUQS	Adimplente	

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 700.000.000,00	700000	CDI	197	2	15/10/2023	16/10/2028	YDUQS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 700.000.000,00	700000	CDI	197	3	15/10/2023	15/10/2030	YDUQS	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300MDL	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 7,458 %	109	ÚNICA	29/09/2023	30/11/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Máquinas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M81	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	108	1	29/09/2023	29/05/2026	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval de CPR, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300M82	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 6,000 %	108	2	29/09/2023	31/05/2027	BEL	Adimplente	Aval de CPR, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 42.143.000,00	42143	CDI + 4,000 %	115	ÚNICA	13/10/2023	30/05/2028	ABBA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1759477	R\$ 58.300.000,00	58300	10.5000%	208	ÚNICA	18/10/2023	26/12/2036	GENIAL SOLAR	Adimplente	Fiança de Outros, Coobrigação de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,500 %	112	ÚNICA	19/10/2023	17/10/2033	GRUPO RUIZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 1.600.200.000,00	1600200	107,000% CDI	218	1	06/11/2023	16/11/2033	BTG	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 1.600.200.000,00	1600200	107,000% CDI	218	2	06/11/2023	16/11/2033	BTG	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 1.600.200.000,00	1600200	IPCA	218	3	06/11/2023	16/11/2033	BTG	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 1.600.200.000,00	1600200	CDI	218	4	06/11/2023	16/11/2033	BTG	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 500.000.000,00	500000	95,000% CDI	116	1	15/11/2023	16/11/2027	ITAU HOLDING	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 0,00		96,000% CDI	116	2	15/11/2023	16/11/2029	ITAU HOLDING	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1952372	R\$ 40.000.000,00	40000	5.0000%	217	ÚNICA	25/10/2023	22/10/2027	PERNAMBUCO	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 173.580.000,00	173580	IPCA + 9,500 %	1	543	27/10/2023	25/06/2040	MATARAZZO RETAIL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 9,000 %	162	ÚNICA	27/07/2023	12/07/2038	OPI	Adimplente	Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 196.000.000,00	196000	IPCA + 1,000 %	211	ÚNICA	15/11/2023	16/11/2033	EPSA (CLI)	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2077851	R\$ 94.000.000,00	94000	CDI + 1,000 %	210	ÚNICA	30/10/2023	08/06/2027	BRESCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 1,950 %	114	ÚNICA	16/11/2023	17/05/2029	CAPAL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 81.000.000,00	81000	IPCA + 11,000 %	214	1	31/10/2023	19/10/2028	JFL V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 11,000 %	214	2	31/10/2023	19/10/2028	JFL V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 2,100 %	192	1	02/11/2023	20/11/2028	CALCENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 2,100 %	192	2	02/11/2023	20/11/2028	CALCENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J2233201	R\$ 31.545.000,00	31545	CDI + 2,800 %	220	ÚNICA	31/10/2023	06/01/2026	EMERGENT COLD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 700.000.000,00	700000	CDI + 1,450 %	193	1	15/10/2023	16/10/2028	MOVIDA	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 700.000.000,00	700000	CDI + 1,450 %	193	2	15/10/2023	15/10/2030	MOVIDA	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 700.000.000,00	700000	CDI + 1,450 %	193	3	15/10/2023	17/10/2033	MOVIDA	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1697617	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 5,500 %	206	ÚNICA	09/11/2023	28/10/2026	TARJAB	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L0014001	R\$ 700.000.000,00	700000	IPCA	190	1	15/12/2023	15/12/2033	VOTORANTIM	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L0014005	R\$ 700.000.000,00	700000	IPCA	190	2	15/12/2023	17/12/2025	VOTORANTIM	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 51.500.000,00	51500	CDI + 4,800 %	110	ÚNICA	07/11/2023	16/11/2029	CLEMENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 30.000.000,00	30000	6.0000%	198	1	01/11/2023	22/05/2028	HABIARTE SOHO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 11,400 %	198	2	01/11/2023	21/11/2035	HABIARTE SOHO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1699836	R\$ 45.000.000,00	45000	CDI + 3,950 %	222	ÚNICA	09/11/2023	25/10/2033	JFL - PARQUE DA CIDADE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 115.000.000,00	115000	122,000% CDI	117	1	14/11/2023	27/11/2028	INDEMIL	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 115.000.000,00	115000	101,250% CDI	117	2	14/11/2023	27/11/2033	INDEMIL	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 720.000.000,00	720000	103,000% CDI	99	ÚNICA	22/12/2023	17/04/2028	XP COMERCIALIZADORA	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fiança

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 180.000.000,00	180000	IPCA + 4,300 %	203	ÚNICA	16/11/2023	16/11/2038	AMBAR	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 14.500.000,00	14500	CDI + 3,500 %	228	1	21/11/2023	29/11/2027	PATRIANI KINEA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 14.500.000,00	14500	CDI + 3,500 %	228	2	21/11/2023	29/11/2027	PATRIANI KINEA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 850.000.000,00	850000	CDI + 5,000 %	228	3	21/11/2023	29/11/2027	PATRIANI KINEA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 17.500.000,00	17500	CDI + 3,500 %	228	4	21/11/2023	29/11/2027	PATRIANI KINEA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 17.500.000,00	17500	CDI + 3,500 %	228	5	21/11/2023	29/11/2027	PATRIANI KINEA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 26.000.000,00	26000	CDI + 5,000 %	228	6	21/11/2023	29/11/2027	PATRIANI KINEA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 7,440 %	60	ÚNICA	02/12/2022	27/05/2026	SOLOTEK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 140.766.000,00	140766	IPCA + 10,500 %	223	ÚNICA	24/11/2023	26/11/2029	NOVO LOTE V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 1.500.000.000,00	5000	102,000% CDI	234	1	20/12/2023	16/01/2034	ITAU	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 0,00		CDI	234	2	20/12/2023	16/01/2034	ITAU	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 0,00		CDI	234	3	20/12/2023	16/01/2034	ITAU	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 0,00		IPCA	234	4	20/12/2023	16/01/2034	ITAU	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 310.000.000,00	310000	IPCA + 2,600 %	202	ÚNICA	15/12/2023	15/12/2028	FARO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 9,500 %	200	ÚNICA	13/12/2023	15/12/2033	FGR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 5,500 %	103	ÚNICA	15/11/2023	15/11/2027	SUPERBAC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606321	R\$ 37.500.000,00	37500	CDI + 2,000 %	239	1	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1606337	R\$ 37.500.000,00	37500	CDI + 4,000 %	239	2	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300TMQ	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 2,700 %	119	1	30/11/2023	13/12/2028	SUL COMBUSTIVEIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300TMS	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 2,700 %	119	2	30/11/2023	13/12/2028	SUL COMBUSTIVEIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 3,500 %	100	1	14/11/2023	16/11/2027	RUMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 10,000 %	100	2	14/11/2023	16/11/2027	RUMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C1288904	R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 5,500 %	133	2	04/12/2023	23/05/2025	ARIA-SUPERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 22.244.000,00	22244	IPCA + 10,000 %	230	1	01/12/2023	15/12/2039	NEWSUN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 10.956.000,00	10956	IPCA + 16,000 %	230	2	01/12/2023	15/12/2039	NEWSUN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 7,500 %	185	ÚNICA	04/12/2023	23/11/2026	ARQOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 12.267.000,00	12267	IPCA + 7,890 %	233	ÚNICA	08/12/2023	26/12/2033	CJ SHOPS II	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 7.000.000,00	7000	CDI + 5,000 %	54	ÚNICA	30/08/2023	18/02/2026	BIOMA FRADIQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 2,500 %	102	1	08/12/2023	03/09/2030	GENESIS AGRO	Adimplente	Fiança de CPR, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 2,000 %	102	2	08/12/2023	03/09/2030	GENESIS AGRO	Adimplente	Fiança de CPR, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 2,500 %	102	3	08/12/2023	03/09/2030	GENESIS AGRO	Adimplente	Fiança de CPR, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 11,000 %	241	ÚNICA	15/12/2023	15/12/2028	ITABIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA16	R\$ 545.000.000,00	545000	CDI + 2,350 %	6	1	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA26	R\$ 650.000.000,00	650000	CDI + 5,850 %	6	2	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRA36	R\$ 200.000.000,00	200000	9.00000%	6	3	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2167961	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,550 %	240	1	21/12/2023	20/12/2035	FII SBC	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2036930	R\$ 40.385.000,00	40385	CDI + 1,800 %	235	ÚNICA	15/12/2023	17/12/2024	SENADO	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,100 %	123	ÚNICA	19/12/2023	17/12/2029	PAMPLONA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 51.250.000,00	51250	IPCA + 1,700 %	121	1	15/12/2023	15/12/2028	UNIDAS	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 116.250.000,00	116250	12.5000%	121	2	15/12/2023	15/12/2028	UNIDAS	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 82.500.000,00	82500	7.5000%	121	3	15/12/2023	16/12/2030	UNIDAS	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,000 %	125	ÚNICA	20/12/2023	15/12/2028	CRAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 300.000.000,00	300000	CDI	123	ÚNICA	18/12/2023	15/12/2025	ARAGUAIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSP	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,500 %	127	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	TRADECORP II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Outros, Aval de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300VSJ	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,500 %	128	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	ORO AGRI II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 51.250.000,00	51250	CDI + 1,700 %	236	1	15/12/2023	15/12/2028	UNIDAS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 116.250.000,00	116250	CDI + 12,500 %	236	2	15/12/2023	15/12/2028	UNIDAS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 82.500.000,00	82500	CDI + 7,500 %	236	3	15/12/2023	16/12/2030	UNIDAS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 93.816.000,00	93816	IPCA + 6,682 %	232	ÚNICA	20/12/2023	07/11/2033	ESPACO Y	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 2,100 %	224	1	22/12/2023	06/01/2034	BERNOULLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 5,000 %	224	2	22/12/2023	06/01/2034	BERNOULLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510336	R\$ 37.000.000,00	37000	11.5000%	179	1	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2510335	R\$ 23.000.000,00	23000	IPCA + 13,000 %	179	2	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1828538	R\$ 87.750.000,00	87750	IPCA + 3,250 %	152	1	12/01/2024	03/12/2038	JSTX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B0011201	R\$ 1.030.000.000,00	1030000	CDI + 1,500 %	225	ÚNICA	02/02/2024	22/01/2029	BROOKFIELD - PROJECT GREEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A1301841	R\$ 19.000.000,00	19000	IPCA + 10,000 %	215	1	03/02/2024	12/01/2026	UFV MARTINHO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B0012801	R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 1,000 %	226	1	20/02/2024	20/02/2029	LAVVI	Adimplente	

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B0012802	R\$ 200.000.000,00	200000	110,500% CDI + 1,000 %	226	2	20/02/2024	20/02/2029	LAVVI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B0012803	R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 1,000 %	226	3	20/02/2024	20/02/2030	LAVVI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2297292	R\$ 67.100.000,00	67100	CDI + 1,500 %	246	ÚNICA	18/01/2024	20/01/2028	BPGM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2488891	R\$ 11.142.000,00	11142	INCC-DI + 10,000 %	252	1	30/01/2024	17/02/2027	CLAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2516700	R\$ 16.787.000,00	16787	IPCA + 10,000 %	252	2	30/01/2024	17/02/2027	CLAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24A2092008	R\$ 33.500.000,00	33500	IPCA + 9,400 %	231	ÚNICA	19/01/2024	20/07/2026	DAY MEDICAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1377349	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 3,500 %	81	2	25/01/2024	29/11/2030	VINO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829727	R\$ 63.800.000,00	63800	IPCA + 7,000 %	212	1	25/10/2023	10/05/2032	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23J1829122	R\$ 95.700.000,00	95700	IPCA + 7,000 %	212	2	25/10/2023	10/05/2035	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 10.000.000,00	10000	CDI	4	1	29/01/2024	29/01/2054	CONSIGNADO TECHFIN	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L1952070	R\$ 162.000.000,00	162000	CDI + 20,413 %	201	ÚNICA	13/12/2023	14/12/2027	JFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B0011602	R\$ 367.100.000,00	367100	96,000% CDI	251	1	02/02/2024	15/02/2030	ITAU	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B0011603	R\$ 799.800.000,00	799800	Não há	251	2	02/02/2024	15/02/2034	ITAU	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B0011604	R\$ 799.800.000,00	799800	102,000% CDI	251	3	02/02/2024	15/02/2039	ITAU	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C0006201	R\$ 42.500.000,00	42500	IPCA + 9,279 %	250	1	05/03/2024	17/09/2029	CHLORUM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C0006202	R\$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 3,500 %	250	2	05/03/2024	17/09/2029	CHLORUM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C0006203	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 9,809 %	250	3	05/03/2024	17/03/2031	CHLORUM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C0006204	R\$ 170.000.000,00	170000	IPCA + 4,000 %	250	4	05/03/2024	17/03/2031	CHLORUM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C0006205	R\$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 4,750 %	250	5	05/03/2024	17/03/2031	CHLORUM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B1617889	R\$ 19.785.000,00	19785	IPCA + 7,300 %	207	1	15/02/2024	10/02/2034	CJ 2	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006601	R\$ 1.000,00	1	CDI + 0,550 %	262	1	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006602	R\$ 1.000,00	1	105,000% CDI	262	2	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D0006603	R\$ 1.000,00	1	CDI + 0,600 %	262	3	15/04/2024	15/04/2031	ALLOS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1360385	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 10,500 %	227	ÚNICA	01/03/2024	26/02/2029	DAMHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24B1693195	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 10,500 %	249	ÚNICA	19/02/2024	07/02/2034	BHG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240038Q	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 8,000 %	132	ÚNICA	20/03/2024	22/03/2029	ENOVA FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886292	R\$ 100.000.000,00	100000	2.0000%	263	1	19/03/2024	27/03/2029	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886299	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 2,000 %	263	2	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1886306	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,500 %	263	3	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980305	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,500 %	261	ÚNICA	20/03/2024	24/03/2027	DOM PEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024003K1	R\$ 28.000.000,00	28000	14.5000%	135	ÚNICA	21/03/2024	29/03/2028	ROVARIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078200	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 1,100 %	272	1	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078354	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 1,100 %	272	2	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C2078604	R\$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 7,061 %	272	3	15/03/2024	17/03/2031	SALTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1990828	R\$ 87.710.000,00	87710	IPCA + 11,500 %	229	1	20/03/2024	15/08/2029	EMCASH	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1976344	R\$ 10.000,00	10	IPCA + 0,010 %	229	2	20/03/2024	15/08/2029	EMCASH	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944108	R\$ 100.000.000,00	100000	116,000% CDI	275	1	15/04/2024	16/04/2029	KALLAS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2944110	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 1,700 %	275	2	15/04/2024	15/04/2031	KALLAS	Adimplente	

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960594	R\$ 72.221.987,261	72221	IPCA + 7,000 %	24	3	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D2960647	R\$ 38.235.116,617	38235	IPCA + 7,000 %	24	4	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057166	R\$ 21.250.000,00	21250	CDI + 5,200 %	274	1	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057203	R\$ 21.250.000,00	21250	CDI + 10,350 %	274	2	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057217	R\$ 33.750.000,00	33750	CDI + 4,850 %	274	3	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3057222	R\$ 33.750.000,00	33750	CDI + 10,350 %	274	4	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055754	R\$ 4.324.000,00	4324	IPCA + 4,000 %	268	1	12/04/2024	27/04/2028	PATRIANI BTG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055772	R\$ 4.117.000,00	4117	IPCA + 4,000 %	268	2	12/04/2024	27/04/2028	PATRIANI BTG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055807	R\$ 11.561.000,00	11561	IPCA + 4,000 %	268	3	12/04/2024	27/04/2028	PATRIANI BTG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055829	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 4,000 %	268	4	12/04/2024	27/04/2028	PATRIANI BTG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055831	R\$ 18.676.000,00	18676	4.0000%	268	5	12/04/2024	27/04/2028	PATRIANI BTG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055834	R\$ 17.783.000,00	17783	IPCA + 10,156 %	268	6	12/04/2024	27/04/2028	PATRIANI BTG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055854	R\$ 49.939.000,00	49939	IPCA + 10,156 %	268	7	12/04/2024	27/04/2028	PATRIANI BTG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055855	R\$ 21.600.000,00	21600	IPCA + 10,156 %	268	8	12/04/2024	27/04/2028	PATRIANI BTG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055858	R\$ 18.200.000,00	18200	IPCA + 4,000 %	268	9	12/04/2024	27/04/2028	PATRIANI BTG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055859	R\$ 14.300.000,00	14300	IPCA + 4,000 %	268	10	12/04/2024	27/04/2028	PATRIANI BTG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055861	R\$ 32.500.000,00	32500	IPCA + 4,000 %	268	11	12/04/2024	27/04/2028	PATRIANI BTG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3055862	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 4,000 %	268	12	12/04/2024	27/04/2028	PATRIANI BTG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1978007	R\$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 10,000 %	264	1	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24C1980162	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,000 %	264	2	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314427	R\$ 170.000.000,00	170000	CDI + 1,200 %	6	1	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3314713	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 1,500 %	6	2	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005EI	R\$ 11.000.000,00	11000	2.0000%	77	3	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Penhor de Outros, Aval, Alienação Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 11.000.000,00	11000	2.0000%	77	4	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Penhor de Outros, Aval, Alienação Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 36.000.000,00	36000	CDI + 2,000 %	137	ÚNICA	07/05/2024	02/06/2027	CEREAL OURO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127893	R\$ 101.450.000,00	101450	1.8500%	279	1	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1128021	R\$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 7,150 %	279	2	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127608	R\$ 81.050.000,00	81050	CDI + 1,850 %	287	1	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1127642	R\$ 50.000.000,00	50000	7.1500%	287	2	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1280914	R\$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,200 %	253	ÚNICA	07/05/2024	17/11/2026	METAFORMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1752048	R\$ 59.500.000,00	59500	CDI + 2,500 %	271	1	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1752053	R\$ 25.500.000,00	25500	CDI + 5,500 %	271	2	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240060P	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 4,500 %	139	ÚNICA	22/05/2024	23/05/2029	GRANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453010	R\$ 14.350.000,00	14350	8.2500%	267	1	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1453917	R\$ 14.350.000,00	14350	10.9500%	267	2	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24E1454292	R\$ 14.350.000,00	14350	9.6000%	267	3	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024005PL	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 6,000 %	138	ÚNICA	16/05/2024	27/12/2029	NH AGRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126487	R\$ 350.000.000,00	350000	CDI + 0,300 %	298	1	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1126524	R\$ 350.000.000,00	350000	103,000% CDI	298	2	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1342290	R\$ 90.000.000,00	90000	IPCA + 3,550 %	257	ÚNICA	17/06/2024	19/12/2039	AXIS GD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1532998	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 9,500 %	294	1	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1851251	R\$ 94.503.000,00	94503	1.4500%	288	ÚNICA	12/06/2024	15/01/2036	CANOPUS	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1596770	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,000 %	269	1	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24L0001001	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,000 %	269	2	31/10/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25G0000001	R\$ 5.000.000,00	5000	CDI + 5,000 %	269	3	21/07/2025	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 70.000.000,00	70000	Não há	5	1	08/03/2024	09/03/2054	KGIRO	Adimplente	
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2417849	R\$ 10.000.000,00	10000	14.0354%	5	2	09/10/2024	16/10/2054	KGIRO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1970219	R\$ 18.800.000,00	18800	CDI + 5,000 %	282	1	20/06/2024	25/06/2027	SPOT PERSA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fiança, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1972412	R\$ 4.700.000,00	4700	CDI + 6,500 %	282	2	20/06/2024	25/06/2027	SPOT PERSA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Coobrigação, Fiança, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1533018	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 6,000 %	294	2	13/06/2024	27/06/2025	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1458428	R\$ 57.000.000,00	57000	CDI + 5,000 %	277	ÚNICA	06/07/2024	26/06/2028	PILAR LARANJEIRAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1674002	R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 0,800 %	295	1	15/07/2024	16/07/2029	JHSF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1674003	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 0,900 %	295	2	15/07/2024	15/07/2031	JHSF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1674077	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 0,900 %	295	3	15/07/2024	15/07/2031	JHSF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1674104	R\$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 1,000 %	295	4	15/07/2024	17/07/2034	JHSF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAA1	R\$ 57.240.000,00	57240	PTAX + 9,000 %	11	1	19/07/2024	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZADORA S.A.	RBRAB1	R\$ 57.240.000,00	57240	PTAX + 9,000 %	11	2	15/01/2025	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1768866	R\$ 170.000.000,00	170000	IPCA + 13,750 %	291	ÚNICA	17/07/2024	16/07/2032	HOT BEACH	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F1584294	R\$ 37.500.000,00	37500	IPCA + 12,000 %	280	1	12/06/2024	20/06/2031	ALPHAVILLE	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1669361	R\$ 340.000.000,00	340000	CDI + 1,300 %	296	ÚNICA	22/07/2024	24/07/2029	BROOKFIELD WPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1883357	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,680 %	286	1	22/07/2024	24/11/2027	CONSTRUTORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1884097	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,680 %	286	2	22/07/2024	26/07/2028	CONSTRUTORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G1806489	R\$ 16.319.000,00	16319	IPCA + 7,500 %	306	ÚNICA	19/07/2024	19/05/2028	BTS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2100031	R\$ 230.000.000,00	230000	CDI + 1,500 %	301	ÚNICA	29/08/2024	29/08/2036	ALMEIDA JUNIOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24F2830801	R\$ 16.000.000,00	16000	IPCA + 9,500 %	294	3	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2735282	R\$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 9,100 %	281	ÚNICA	15/08/2024	15/08/2034	VENANCIO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VL	R\$ 250.000.000,00	250000	CDI + 4,250 %	142	1	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Máquinas
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007VM	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,250 %	142	2	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H0121713	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 10,500 %	299	1	02/08/2024	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 10,500 %	299	2	02/01/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Aval, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	25E0002401	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 10,500 %	299	3	02/05/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Aval, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1938840	R\$ 41.689.000,00	41689	CDI + 3,500 %	319	1	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1943872	R\$ 44.311.000,00	44311	INCC-DI	319	2	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1396116	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,200 %	290	ÚNICA	09/08/2024	31/08/2028	CONX PADRE CHICO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933555	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,000 %	316	1	21/08/2024	07/08/2029	VERSI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H1933558	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,000 %	316	2	21/08/2024	05/09/2029	VERSI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240086H	R\$ 400.000.000,00	400000	CDI + 3,000 %	145	1	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240086I	R\$ 400.000.000,00	400000	CDI + 3,000 %	145	2	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2032470	R\$ 336.308.000,00	336308	CDI	311	1	25/07/2024	27/07/2028	PARSHOP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2032635	R\$ 488.124.000,00	488124	150,000% CDI	311	2	25/07/2024	27/07/2028	PARSHOP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2032360	R\$ 174.330.000,00	174330	CDI	311	3	25/07/2024	28/07/2028	PARSHOP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24G2032467	R\$ 174.330.000,00	174330	CDI	311	4	25/07/2024	31/07/2028	PARSHOP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H2220470	R\$ 180.448.000,00	180448	IPCA + 9,000 %	314	ÚNICA	27/08/2024	26/08/2025	WTORRE	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24H2277797	R\$ 94.000.000,00	94000	IPCA + 12,000 %	276	ÚNICA	28/08/2024	28/06/2028	NEO GARDEN	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024008HM	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,500 %	148	ÚNICA	05/09/2024	17/05/2029	COCARI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007PX	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,500 %	147	1	05/08/2024	08/08/2029	DAROIT	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007PZ	R\$ 38.000.000,00	38000	CDI + 4,750 %	147	2	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA024007Q0	R\$ 12.000.000,00	12000	CDI + 6,840 %	147	3	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1647848	R\$ 37.716.000,00	37716	CDI + 4,500 %	318	ÚNICA	19/09/2024	06/09/2027	VASCOCIVITAS	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1966999	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,000 %	292	ÚNICA	20/09/2024	17/03/2028	CDT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2114588	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 7,900 %	323	1	24/09/2024	28/05/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2115255	R\$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 7,950 %	323	2	24/09/2024	28/06/2034	CASTELO II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656914	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 11,000 %	315	1	16/09/2024	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656918	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 11,000 %	315	2	16/03/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1656960	R\$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 11,000 %	315	3	16/09/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I1252587	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 4,500 %	322	ÚNICA	06/09/2024	27/08/2027	CAIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113168	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,350 %	312	1	23/09/2024	24/09/2029	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113180	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 1,500 %	312	2	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2113229	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 1,500 %	312	3	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA0240093W	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 4,000 %	151	ÚNICA	23/09/2024	18/09/2030	LEITISSIMO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347143	R\$ 88.476.000,00	88476	CDI + 1,990 %	342	1	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2347147	R\$ 141.524.000,00	141524	CDI + 2,010 %	342	2	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4613741	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 8,750 %	327	ÚNICA	16/10/2024	22/10/2036	ECOPARK	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Alienação Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACC	R\$ 20.000.000,00	20000	10.5000%	149	1	18/10/2024	15/10/2029	GRANJA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02400ACD	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,000 %	149	2	18/10/2024	16/10/2028	GRANJA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4566658	R\$ 975.000.000,00	975000	CDI + 1,230 %	9	1	28/10/2024	10/08/2025	SYNGENTA	Adimplente	
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4566766	R\$ 495.000.000,00	495000	CDI	9	2	28/10/2024	10/09/2025	SYNGENTA	Adimplente	
CR	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J4566799	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI + 1,230 %	9	3	28/10/2024	10/09/2025	SYNGENTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5059242	R\$ 31.000.000,00	31000	IPCA	331	ÚNICA	25/10/2024	18/11/2039	AXIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539918	R\$ 48.000.000,00	48000	IPCA + 8,500 %	339	ÚNICA	14/10/2024	13/09/2028	ALIANZA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 68.000.000,00	68000	IPCA + 8,100 %	346	1	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 17.000.000,00	17000	IPCA + 7,900 %	346	2	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2539949	R\$ 85.000.000,00	85000	IPCA + 1,900 %	343	ÚNICA	21/10/2024	17/10/2039	NORWIND	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 12,000 %	325	1	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 8.000.000,00	8000	Não há	325	2	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5142606	R\$ 126.424.000,00	126424	IPCA + 7,500 %	345	1	31/10/2024	07/03/2033	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J5126764	R\$ 126.424.000,00	126424	IPCA + 7,500 %	345	2	31/10/2024	02/12/2039	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 0,00	0	CDI + 3,500 %	157	1	28/10/2024	25/10/2028	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 4,250 %	157	2	28/10/2024	25/10/2030	ALCOOLQUIMICA	Adimplente	Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 200.000.000,00	200000	CDI + 4,950 %	340	1	04/11/2024	31/10/2029	MATARAZZO RETAIL IV	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479385	R\$ 16.250.000,00	16250	IPCA + 9,500 %	332	1	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2479470	R\$ 17.375.000,00	17375	IPCA	332	2	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K1606845	R\$ 23.000.000,00	23000	CDI + 6,000 %	355	ÚNICA	08/11/2024	18/11/2027	NEST VILA IPOJUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3438785	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 11,250 %	350	1	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J3451435	R\$ 130.000.000,00	130000	IPCA + 11,000 %	350	2	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	24I2065537	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 11,500 %	229	3	27/09/2024	15/02/2030	EMCASH	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.		R\$ 30.000.000,00	30000	CDI	309	ÚNICA	18/11/2024	27/11/2034	EDIFICA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

ANEXO XII
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
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 05.425-020

Cidade / Estado: São Paulo – São Paulo

CNPJ/MF nº: 22.610.500/0001-88

Representado neste ato por seu diretor estatutário: 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 (CRI)

Número da Emissão: 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão

Classe Única ou Sênior e Subordinada: Única

Números das Séries: Até 3 (três) Séries

Emissor: Opea Securitizadora S.A.

Quantidade: 300.000 (trezentos mil)

Espécie: N/A

Classe: Não aplicável

Forma: Nominativa e Escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, 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, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 25 de novembro de 2024.

Assinado por: VÍTORIA DA SILVA PEREIRA OLIVEIRA (CPF: 009.635.843-24)

CPF: 009.635.843-24

Função: Diretor Estatutário

Assinado por: VÍTORIA DA SILVA PEREIRA OLIVEIRA (CPF: 009.635.843-24)

CPF: 009.635.843-24

Função: Diretor Estatutário

Assinado por: JOSE EDUARDO GUERBA JUNQUEIRA (CPF: 009.635.843-24)

CPF: 009.635.843-24

Função: Diretor Estatutário

Assinado por: JOSE EDUARDO GUERBA JUNQUEIRA (CPF: 009.635.843-24)

CPF: 009.635.843-24

Função: Diretor Estatutário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO XIII

DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Taxa de Emissão	Flat	Opea	22.509,85	0,007503%	20.000,00	0,006667%
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	Opea	3.376,48	0,001125%	3.000,00	0,001000%
Assessor Legal - Oferta	Flat	Cescon	209.366,39	0,069789%	190.000,00	0,063333%
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	Vórtx	11.951,72	0,003984%	10.000,00	0,003333%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	17.927,57	0,005976%	15.000,00	0,005000%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	9.561,37	0,003187%	8.000,00	0,002667%
Registro do Lastro	Flat	Vórtx	5.975,86	0,001992%	5.000,00	0,001667%
Escriturador - Implantação	Flat	Vórtx	1.195,17	0,000398%	1.000,00	0,000333%
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,007171%	18.000,00	0,006000%
Escriturador Nota Comercial - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,007171%	18.000,00	0,006000%
Liquidante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	7.171,03	0,002390%	6.000,00	0,002000%
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	B3	69.250,00	0,023083%	69.250,00	0,023083%
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	B3	3.000,00	0,001000%	3.000,00	0,001000%
B3: Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000075%	224,96	0,000075%
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	ANBIMA	2.979,00	0,000993%	2.979,00	0,000993%
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	ANBIMA	10.441,00	0,003480%	10.441,00	0,003480%
Taxa de Fiscalização	Flat	CVM	90.000,00	0,030000%	90.000,00	0,030000%
Assessor Legal - Devedora	Flat	Mattos Filho	198.347,11	0,066116%	180.000,00	0,060000%
Rating*	Flat	S&P	40.716,90	0,013572%	40.716,90	0,013572%
Auditores da Oferta	Flat	EY	650.000,00	0,216667%	650.000,00	0,216667%
Comissão de Estruturação	Flat	Coordenadores	Conforme definido no Contrato de Distribuição			
Prêmio de Garantia Firme	Flat	Coordenadores	Conforme definido no Contrato de Distribuição			
Comissão de Distribuição	Flat	Coordenadores	Conforme definido no Contrato de Distribuição			
Total			10.362.156,16	3,454052%	10.193.600,24	3,3978667%

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Administração do CRI	Mensal	Opea	3.376,48	0,001125%	3.000,00	0,0010%
Escriturador dos CRI	Anual	Vortx	19.922,52	0,006641%	17.083,56	0,0057%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	2.280,00	0,000760%	2.280,00	0,0008%
Contabilidade do P.S	Trimestral	VACC	1.080,00	0,000360%	1.080,00	0,0004%
Verificação de Convernats	Semestral	Agente Contratado	1.200,00	0,000400%	1.054,20	0,0004%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,000455%	1.200,00	0,0004%
Agência de Classificação de Risco	Anual	S&P	40.716,90	0,013572%	40.716,90	0,0136%
Agente Fiduciário	Anual	Vortx	16.602,10	0,005534%	15.000,00	0,0050%
Custódia da CCI	Anual	Vortx	8.854,45	0,002951%	8.000,00	0,0027%
Auditoria do P.S	Anual	Grant Thornton	3.200,00	0,001067%	3.200,00	0,0011%
Total (Anual)			162.305,64	0,054102%	151.868,86	0,050623%

Certificate Of Completion

Envelope Id: 8081B878997B41FE8A58C4F82F908BEF

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: CRI Bild_Termo de Securitização_v4_cln (Final).docx

Source Envelope:

Document Pages: 204

Signatures: 10

Certificate Pages: 5

Initials: 0

AutoNav: Enabled

Envelope Stamping: Enabled

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Envelope Originator:

Eduarda Costa

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10

PINHEIROS

SP, SP 05426-100

Eduarda.Costa@cesconbarrieu.com.br

IP Address: 200.186.118.162

Record Tracking

Status: Original

Holder: Eduarda Costa

Location: DocuSign

11/25/2024 4:29:48 PM

Eduarda.Costa@cesconbarrieu.com.br

Signer Events

José Eduardo Gamboa Junqueira

jej@vortx.com.br

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC DIGITALSIGN RFB G3

Signer CPF: 42308529830

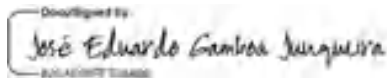
Signer Role: Procurador

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 11/25/2024 5:14:33 PM

ID: 590790a5-a090-4221-bb5d-3c34086f0b20

Signature

DocuSigned by:

 José Eduardo Gamboa Junqueira

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 163.116.233.56

Timestamp

Sent: 11/25/2024 4:48:16 PM

Viewed: 11/25/2024 5:14:33 PM

Signed: 11/25/2024 5:15:12 PM

Rodrigo Bragatto Moura

rodrigo.bragatto@opeacapital.com

Procurador

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Signer CPF: 03542879584

Signer Role: Procurador

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 11/25/2024 4:56:40 PM

ID: 1bad8c3c-73fe-4f7a-b2de-972f8ffe2f87

Assinado por:

 Rodrigo Bragatto Moura

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 201.6.241.46

Sent: 11/25/2024 4:48:13 PM

Viewed: 11/25/2024 4:56:40 PM

Signed: 11/25/2024 4:57:18 PM

Thiago Storoli Lucas

thiago.storoli@opeacapital.com

Procurador

RBSec

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5

Signer CPF: 47033571860

Signer Role: Procurador

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 10/19/2022 8:18:22 PM

ID: 7fe69d62-ef7f-4b0f-bebd-cd5dd4d8bd6b

DocuSigned by:

 Thiago Storoli Lucas

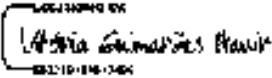
Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.92.77.98

Sent: 11/25/2024 4:48:14 PM

Viewed: 11/25/2024 5:04:06 PM

Signed: 11/25/2024 5:04:33 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
Vitória Guimarães Havir vgh@vortx.com.br Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 40947011846 Signer Role: Procuradora Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 11/25/2024 5:16:38 PM ID: 06396e19-fc78-4408-af06-898fe7d8e106	 Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 163.116.233.46	Sent: 11/25/2024 4:48:15 PM Viewed: 11/25/2024 5:16:38 PM Signed: 11/25/2024 5:25:38 PM
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Karina Rodrigues Karina.Rodrigues@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 11/25/2024 4:48:16 PM
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	11/25/2024 4:48:16 PM
Certified Delivered	Security Checked	11/25/2024 5:16:38 PM
Signing Complete	Security Checked	11/25/2024 5:25:38 PM
Completed	Security Checked	11/25/2024 5:25:40 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Termo de Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS
ESCRITURAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA
COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BIVI HOLDING S.A.**

entre

BIVI HOLDING S.A.

como Devedora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

como subscritora das Notas Comerciais Escriturais

e

BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

VITTA RESIDENCIAL S.A.

como Fiadoras

Datado de
25 de novembro de 2024

TERMO DE EMISSÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BIVI HOLDING S.A.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

- (1) **BIVI HOLDING S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 08.964.236/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) nº 35.300.518.632, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Devedora”); e
- (2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro S1 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300157648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Titular de Notas Comerciais”);

E, ainda,

- (3) **BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 01, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 29.998.522/0001-06, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518.977, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Bild”); e
- (4) **VITTA RESIDENCIAL S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 15.080.241/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518.969, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Vitta” e, em conjunto com a Bild, as “Fiadoras”);

sendo a Devedora, a Securitizadora e as Fiadoras denominadas, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE

- (A) a Securitizadora é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), e tem por objeto social, dentre outros, a subscrição, integralização e posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 6º da Lei 9.514 (conforme definida abaixo) e dos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;
- (B) a Devedora tem interesse em emitir as Notas Comerciais Escriturais (conforme definidas abaixo), para colocação privada, nos termos deste Termo de Emissão;
- (C) os recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais Escriturais serão destinados para os Empreendimentos Imobiliários (conforme definido abaixo), observado o disposto na Cláusula Quinta abaixo;
- (D) as Notas Comerciais Escriturais serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito deste Termo de Emissão, bem como de todas e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Emissão, os quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“Créditos Imobiliários”);
- (E) após a subscrição das Notas Comerciais Escriturais pela Securitizadora, serão emitidas 3 (três) cédulas de crédito imobiliária integral, sem garantia real imobiliária (“CCI”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, celebrado em 25 de novembro de 2024 entre a Securitizadora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante (conforme definido abaixo) (“Escritura de Emissão de CCI”), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei 10.931”), representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários;
- (F) a emissão das Notas Comerciais Escriturais (“Emissão”) insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em classe única, em até 3 (três) séries, da Securitizadora (“CRI”, sendo os CRI da primeira série denominados “CRI 1ª Série”; os CRI da segunda série denominados “CRI 2ª Série”; e os CRI da terceira série denominados “CRI 3ª Série”), com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais,

representados integralmente pelas CCI, no valor total de, inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que este valor poderá ser aumentado mediante exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido abaixo), isto é, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalente a R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), totalizando até R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos da Lei 14.430, da Resolução do Conselho Monetários Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“Resolução CMN 5.118”) e demais normativos aplicáveis da CVM, em especial a Resolução CVM 60, e, ainda, de acordo com o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);

- (G) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), de acordo com o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*”, celebrado em 25 de novembro de 2024 entre a Devedora, as Fiadoras, a Securitizadora e determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituições intermediárias da Oferta (“Coordenadores” e “Contrato de Distribuição”, respectivamente);
- (H) as Partes têm ciência de que a Operação de Securitização (conforme definido abaixo) possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo);
- (I) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste Termo de Emissão, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé; e
- (J) o Agente Fiduciário acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula Quinta abaixo.

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.*” (“Termo de Emissão”), a qual será regida pelas seguintes Cláusulas e condições:

1 DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins deste Termo de Emissão, no singular ou no plural, os termos a seguir:

“1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“Aditamento do Procedimento de Bookbuilding”: significa o aditamento a ser feito ao presente Termo de Emissão, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, para refletir a definição **(i)** da taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, conseqüentemente, da taxa da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais aplicável a cada Série das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais de cada Série; **(ii)** do número de séries de CRI, e, conseqüentemente, do número de Séries, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; **(iii)** da quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI, e, conseqüentemente, da quantidade de Notas Comerciais Escriturais alocada em cada Série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e **(iv)** do volume final total da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo e a Opção de Lote Adicional, sem necessidade de nova aprovação societária ou autorização da Devedora, das Fiadoras e/ou da Securitizadora, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar o Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*;

“Afiliações”: significam quaisquer sociedades Controladas e/ou coligadas, bem como os Controladores da Devedora, conforme definição da Lei das Sociedades por Ações;

“Agente Fiduciário”: significa a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, qualificada no Considerando (F) acima;

“ANBIMA”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Aplicações Financeiras Permitidas”: significam: (i) fundos de investimentos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária e de baixo risco, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo BACEN; (ii) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos por instituições financeiras com classificação de risco mínima de AAA; ou (iii) títulos públicos federais;

“Assembleia de Pedido de Waiver”: tem o significado previsto na Cláusula 7.38.7 abaixo;

“Assembleia Especial de Titulares de CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.4 abaixo;

“Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 9.1 abaixo.

“Atualização Monetária”: tem o significado previsto na Cláusula 7.17 abaixo;

“Auditores Independentes”: significa os auditores independentes registrados na CVM;

“B3”: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

“BACEN”: significa o Banco Central do Brasil;

“Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais”: significa o boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais, por meio do qual as Notas Comerciais Escriturais serão subscritas pela Titular de Notas Comerciais, a ser firmado substancialmente nos termos do modelo que integra o **Anexo VII** a este Termo de Emissão;

“Bild”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“CCI”: tem o significado previsto no Considerando (D) acima;

“CCI 1ª Série”: significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários 1ª Série, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários 1ª Série por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

“CCI 2ª Série”: significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários 2ª Série por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

“CCI 3ª Série”: significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários 3ª Série, cuja custódia, controle e cobrança dos Créditos Imobiliários 3ª Série por ela representados será realizado conforme disposto no Termo de Securitização;

“CNPJ”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Código Civil”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

“Código de Processo Civil”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

“Conta do Patrimônio Separado”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (vinculada ao patrimônio separado relativo aos CRI) nº 99501-8, mantida na agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341);

“Contrato de Distribuição”: tem o significado previsto no Considerando (G) acima;

“Controlada”: significa qualquer sociedade controlada, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“Controladas Relevantes”: significa as Controladas que representem, individualmente, 5% (cinco por cento) ou mais do patrimônio líquido da Devedora, ou Controladas que representem, em conjunto, mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, considerando em ambos os casos as últimas demonstrações financeiras consolidadas anuais auditadas da Devedora;

“Controlador”: significa qualquer controlador, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“Coordenadores”: tem o significado previsto no Considerando (G) acima;

“Créditos Imobiliários”: tem o significado previsto no Considerando (E) acima;

“Créditos Imobiliários 1ª Série”: significa os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série;

“Créditos Imobiliários 2ª Série”: significa os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série;

“Créditos Imobiliários 3ª Série”: significa os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série;

“CRI”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“CRI 1ª Série”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“CRI 2ª Série”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“CRI 3ª Série”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“CRI em Circulação”: tem o significado previsto no Termo de Securitização;

“Cronograma Indicativo”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2.5 abaixo;

“Custos e Despesas”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2 abaixo;

“CMN”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“CNPJ”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“CVM”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Data de Amortização”: tem o significado previsto na Cláusula 7.16 abaixo;

“Data de Amortização Extraordinária Facultativa”: tem o significado previsto na Cláusula 7.27.1 abaixo;

“Data de Emissão”: tem o significado previsto na Cláusula 7.9 abaixo;

“Data de Integralização”: tem o significado previsto na Cláusula 7.11 abaixo;

“Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 7.22 abaixo;

“Data de Resgate Antecipado Facultativo Total”: tem o significado previsto na Cláusula 7.29.1 abaixo;

“Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.15 abaixo;

“Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.15 abaixo;

“Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.15 abaixo;

“Despesas”: tem o significado previsto na Cláusula 11.2 abaixo;

“Despesas Recorrentes”: tem o significado previsto no **Anexo VIII** a este Termo de Emissão;

“Devedora”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Dia(s) Útil(eis)”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Documentos Comprobatórios”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2.1 abaixo;

“Documentos Comprobatórios Lastro”: tem o significado previsto na Cláusula 6.5 abaixo;

“Documentos da Operação”: significam os documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, em conjunto, quais sejam: **(i)** este Termo de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição e os Termos de Adesão; **(v)** os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; **(vi)** os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; **(vii)** a lâmina da Oferta; **(viii)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; **(ix)** o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais; **(x)** as intenções de investimento da Oferta; **(xi)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima;

“Efeito Adverso Relevante”: tem o significado previsto na Cláusula 7.38.2(xi) abaixo;

“Emissão”: significa a 1ª (primeira) emissão privada das Notas Comerciais Escriturais, em até 3 (três) Séries, da Devedora, nos termos deste Termo de Emissão e da Lei das Sociedades por Ações;

“Emissão dos CRI”: significa a 347^a (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em classe única, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora;

“Empreendimentos Imobiliários” tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.1 abaixo;

“Encargos Moratórios”: tem o significado previsto na Cláusula 7.35 abaixo;

“Escritura de Emissão de CCI”: tem o significado previsto no Considerando (D) acima;

“Escriturador”: significa a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, qualificada no Considerando (F) acima;

“Evento de Inadimplemento”: tem o significado previsto na Cláusula 7.38 abaixo;

“Eventos de Inadimplemento Automático”: tem o significado previsto na Cláusula 7.38.1 abaixo;

“Eventos de Inadimplemento Não Automático”: tem o significado previsto na Cláusula 7.38.2 abaixo;

“Fiadoras”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Fundo de Despesas”: significa o fundo de despesas que será constituído na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11.3 deste Termo de Emissão, para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto no Termo de Securitização;

“IBGE”: significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Índices Financeiros”: tem o significado previsto na Cláusula 7.38.2(xiii) abaixo;

“Instituição Custodiante”: significa a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, qualificada no Considerando (F) acima;

“IPCA”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;

“Jornal de Publicação”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.1 abaixo;

“JUCESP”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Legislação de Proteção Social”: tem o significado previsto na Cláusula 8.1(xi) abaixo;

“Legislação Socioambiental”: tem o significado previsto na Cláusula 8.1(xii) abaixo;

“Lei 9.514”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“Lei 10.931”: tem o significado previsto no Considerando (D) acima;

“Lei 11.101”: significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor;

“Lei 14.195” significa a Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor;

“Lei 14.430”: tem o significado previsto no Considerando (A) acima;

“Lei das Sociedades por Ações”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“Leis Anticorrupção”: tem o significado previsto na Cláusula 8.1(xiv) abaixo;

“Montante Mínimo”: tem o significado previsto na Cláusula 7.4.1 abaixo;

“NIRE”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“Oferta”: tem o significado previsto no Considerando (G) acima;

“Opção de Lote Adicional”: significa a opção da Securitizadora, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, qual seja, de 300.000 (trezentos mil) CRI, em até 25% (vinte e cinco por cento) ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalentes a R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) totalizando até 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI, equivalentes a R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160;

“Operação de Securitização”: operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

“Parte”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Patrimônio Separado dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 abaixo;

“Pedido de Waiver”: tem o significado previsto na Cláusula 7.38.7 abaixo;

“Período de Ausência da Taxa DI”: tem o significado previsto na Cláusula 7.19.3 abaixo;

“Período de Ausência do IPCA”: tem o significado previsto na Cláusula 7.17.1 abaixo;

“Período de Capitalização”: tem o significado previsto na Cláusula 7.21 abaixo;

“Preço de Integralização”: tem o significado previsto na Cláusula 7.11 abaixo;

“Procedimento de Bookbuilding”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais Investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, por meio do qual se definirá: **(i)** a taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, consequentemente, a taxa da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais aplicável a cada Série das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais de cada Série; **(ii)** o número de séries de CRI, e, consequentemente, o número de Séries que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; **(iii)** a quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Notas Comerciais Escriturais alocada em cada Série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e **(iv)** o volume final total da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final total da Emissão, observado o Montante Mínimo;

“Relatório Semestral”: tem o significado previsto na Cláusula 5.1.2.1 abaixo;

“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 7.20 abaixo;

“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.18 abaixo;

“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.19 abaixo;

“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.20 abaixo;

“Reorganização Societária Permitida”: tem o significado previsto na Cláusula 7.38.1(v) abaixo;

“Resolução CMN 5.118”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“Resolução CVM 60”: significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

“Resolução CVM 81”: significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

“Resolução CVM 160”: tem o significado previsto no Considerando (G) acima;

“Série(s)”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“Sistema de Vasos Comunicantes”: tem o significado previsto na Cláusula 7.2 abaixo;

“SPE”: tem o significado previsto na Cláusula 7.38.2(vii) abaixo;

“SPE Investidas”: são as Controladas da Devedora que desenvolvem, ou desenvolverão, os Empreendimentos Imobiliários alvos dos recursos desta Emissão;

“Taxa DI”: tem o significado previsto na Cláusula 7.19 abaixo;

“Taxa Substitutiva do IPCA”: tem o significado previsto na Cláusula 7.17.1 abaixo;

“Taxa Substitutiva do CDI”: tem o significado previsto na Cláusula 7.19.3 abaixo;

“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto na Cláusula 7.20 abaixo;

“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.18 abaixo;

“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.19 abaixo;

“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.20 abaixo;

“Termo de Emissão”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Termo de Securitização”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“Titular de Notas Comerciais” ou “Securitizadora”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Titulares de CRI”: tem o significado previsto no Termo de Securitização;

“Tributos”: tem o significado previsto na Cláusula 7.37 abaixo;

“U.S. Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)”: significa o *Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, de 19 de dezembro de 1977, conforme em vigor;

“UK Bribery Act”: significa o *Bribery Act 2010*, de 8 de abril de 2010, conforme em vigor;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”: significa o valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), equivalente ao valor das próximas 12 (doze) parcelas das Despesas Recorrentes, que corresponderá ao valor inicial do Fundo de Despesas, o qual deverá ser recomposto pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”: significa o valor de R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), equivalente ao valor das próximas 6 (seis) parcelas das Despesas Recorrentes para o Fundo de Despesas;

“Valor Nominal Unitário”: tem o significado previsto na Cláusula 7.5 abaixo;

“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”: significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, conforme o caso;

“Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”: significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso;

“Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”: tem o significado previsto na Cláusula 7.17 abaixo;

“Valor Total da Emissão”: significa o valor total da emissão previsto na Cláusula 7.3 abaixo; e

“Vitta”: tem o significado previsto no preâmbulo.

2 AUTORIZAÇÃO

2.1. A emissão das Notas Comerciais Escriturais e a celebração, pela Devedora, deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Devedora seja parte foi aprovada com base nas deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 25 de novembro de 2024, por meio do qual se aprovou, dentre outros, a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, bem como sua vinculação aos CRI (“Aprovação Societária da Devedora”).

2.2. A prestação da Fiança pela Bild, bem como a celebração, pela Bild, deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Bild seja parte foi aprovada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Bild realizada em 25 de novembro de 2024, por meio do qual se aprovou, dentre outros, a prestação da Fiança, incluindo seus termos e condições (“Aprovação Societária da Bild”).

2.3. A prestação da Fiança pela Vitta, bem como a celebração, pela Vitta, deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais a Vitta seja parte foi aprovada com base nas deliberações da Assembleia Geral Extraordinária da Vitta realizada em 25 de novembro de 2024, por meio do qual se aprovou, dentre outros, a prestação da Fiança, incluindo seus termos e condições (“Aprovação Societária da Vitta” e, em conjunto com a Aprovação Societária da Bild, as “Aprovações Societárias das Fiadoras”).

3 REQUISITOS

3.1. A Emissão de Notas Comerciais Escriturais será realizada em observância aos seguintes requisitos:

3.1.1. Arquivamento e Publicação da Aprovação Societária da Devedora. A ata da Aprovação Societária da Devedora será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no jornal Tribuna de Ribeirão Preto (“Jornal de Publicação”), nos termos do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações. A ata da Aprovação Societária da Devedora será publicada no Jornal de Publicação, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do Jornal de Publicação na *internet*, que deverá providenciar, conforme o caso, certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). A Devedora obriga-se a (i) protocolar a ata da Aprovação Societária da Devedora na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua formalização; e (ii) enviar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, 1 (uma) via eletrônica da ata da Aprovação Societária da Devedora, devidamente arquivada na JUCESP e de

sua respectiva publicação no Jornal de Publicação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo arquivamento e da respectiva publicação, sendo certo que o arquivamento da Aprovação Societária da Devedora na JUCESP é condição precedente para a integralização das Notas Comerciais Escriturais.

3.1.2. Arquivamento e Publicação das Aprovações Societárias das Fiadoras. As atas das Aprovações Societárias das Fiadoras serão devidamente arquivadas na JUCESP e serão publicadas no Jornal de Publicação, nos termos do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações. As atas das Aprovações Societárias das Fiadoras serão publicadas no Jornal de Publicação, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do Jornal de Publicação na *internet*, que deverá providenciar, conforme o caso, certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). As Fiadoras obrigam-se a (i) protocolar as atas das Aprovações Societárias das Fiadoras na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua formalização; e (ii) enviar à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, 1 (uma) via eletrônica das atas das Aprovações Societárias das Fiadoras, devidamente arquivadas na JUCESP e de suas respectivas publicações no Jornal de Publicação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo arquivamento e da respectiva publicação, sendo certo que o arquivamento das Aprovações Societárias das Fiadoras na JUCESP é condição precedente para a integralização das Notas Comerciais Escriturais.

3.1.3. Constituição da Fiança. Em virtude da Fiança prestada pelas Fiadoras por meio deste instrumento, este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos serão devidamente protocolados para registro no Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo (“Cartório de RTD”), em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de suas respectivas assinaturas, nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 conforme em vigor, sendo certo que, em caso de apresentação, pelo Cartório de RTD, de exigências ao arquivamento dos referidos instrumentos, a Devedora se compromete a buscar diligentemente o arquivamento de tais instrumentos, cumprindo tempestivamente tais exigências. A Devedora compromete-se a enviar à Securitizadora, com cópia eletrônica (pdf) para o Agente Fiduciário, 1 (uma) via original ou 1 (uma) via eletrônica contendo a chancela digital do Cartório RTD, conforme aplicável, deste Termo de Emissão e eventuais aditamentos, devidamente registrado no Cartório de RTD, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção do referido registro.

3.1.4. Inexigibilidade de Registro na CVM ou na ANBIMA. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA uma vez que as Notas Comerciais Escriturais serão objeto de distribuição privada, sem (i) a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou (ii) qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

3.1.4.1. Em decorrência do estabelecido neste Termo de Emissão, a Devedora declara seu conhecimento de que a B3, a CVM, a ANBIMA e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a Emissão dos CRI, hipótese em que a Devedora se compromete a colaborar com a Titular de Notas Comerciais e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Titular de Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário.

3.1.5. Registro Para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica. As Notas Comerciais Escriturais serão colocadas de forma privada, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais Escriturais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de transferência, nos termos da Cláusula 3.1.5 abaixo, sendo certo que as Notas Comerciais Escriturais não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

3.1.6. Negociação. As Notas Comerciais Escriturais não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização (“Patrimônio Separado dos CRI”). As transferências de titularidade das Notas Comerciais Escriturais serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador.

4 OBJETO SOCIAL DA DEVEDORA

4.1. A Devedora tem por objeto social: a exploração do ramo de compra e venda de imóveis próprios, incorporação imobiliária, desmembramento e loteamento de terrenos, administração e consultoria de imóveis, prestação de serviços de engenharia e construção, aluguel de máquinas e equipamentos para construção, serviços combinados de escritório e apoio administrativo, preparação de documentos, serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente, e a participação como acionista ou sócia em outras sociedades empresárias e não empresárias, no Brasil ou no exterior (holding ou instituição não financeira).

5 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Devedora, até a data de vencimento dos CRI, em 15 de dezembro de 2029, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através das SPE Investidas, para pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos** até a presente data atinentes à compra, reforma e/ou construção dos empreendimentos imobiliários, conforme o caso, descritos na tabela 1 do **Anexo I** ao presente Termo de Emissão (“**Empreendimentos Imobiliários**”), devendo a Devedora transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos Empreendimentos Imobiliários, observada a forma de utilização dos recursos e o cronograma indicativo da utilização dos recursos descritos no **Anexo II** do presente Termo de Emissão.

5.1.1. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora, diretamente ou através das SPE Investidas, em pagamento de gastos, custos e despesas atinentes à compra, reforma e/ou construção de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Devedora e pelas SPE Investidas cuja contraparte sejam parte(s) relacionada(s) à Devedora e/ou suas SPE Investidas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, 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.

5.1.2. Os gastos, custos e despesas referentes aos Empreendimentos Imobiliários (“**Custos e Despesas**”) encontram-se devidamente descritos na tabela 2 do **Anexo I** deste Termo de Emissão, com **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** detalhamento dos Custos e Despesas; **(iii)** especificação individualizada dos Empreendimentos Imobiliário, vinculados aos Custos e Despesas; e **(iv)** a indicação do cartório de registro de imóveis em que os imóveis vinculados aos Empreendimentos Imobiliários estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável.

5.1.2.1. No âmbito dos Empreendimentos Imobiliários, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia para Securitizadora, até a data de vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão, por meio de relatório na forma do **Anexo III** a este Termo de Emissão, contendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários aplicado durante o semestre

imediatamente anterior à data de emissão de cada relatório (“Relatório Semestral”) conforme Cronograma Indicativo, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como os relatórios de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Devedora e/ou empresa especializada contratada para este fim, bem como os atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário referentes aos gastos incorridos pela Devedora e/ou pelas SPE Investidas no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários (“Documentos Comprobatórios”), sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 15 de junho de 2025; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Titular de Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.

- 5.1.2.2.** Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Devedora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais Escriturais, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 5.1 acima.
- 5.1.2.3.** O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste Termo de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Devedora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Titular de Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

5.1.2.4. Para fins da Cláusula 5.1.1.1, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Titular de Notas Comerciais.

5.1.2.5. Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos aos Empreendimentos Imobiliários deverão ser destinados aos empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do **Anexo I** ao presente Termo de Emissão, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do **Anexo II** ao presente Termo de Emissão (“**Cronograma Indicativo**”), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar este Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Evento de Inadimplemento.

5.1.3. A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão nos termos do presente Termo de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 5.1.2 acima.

5.1.4. Nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 (“**Ofício Circular nº1/2021 – CVM/SRE**”), e do Termo de Securitização, caso a Devedora deseje incluir, na lista de Empreendimentos Imobiliários constante do **Anexo I** a este Termo de Emissão, novos empreendimentos imobiliários desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Devedora e/ou por suas Controladas, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em assembleia de Titulares de CRI (“**Assembleia Especial de Titulares de CRI**”), observado os quóruns previstos no Termo de Securitização e o disposto nas Cláusulas 5.1.4.1 e 5.1.4.2 abaixo.

5.1.4.1. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos empreendimentos dentre aqueles identificados como Empreendimentos Imobiliários, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do **Anexo I** deste Termo de Emissão, mediante prévia anuência da Titular de Notas Comerciais, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em assembleia especial, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Devedora, tal inserção somente **não** será aprovada se Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais

dos CRI em Circulação, em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Empreendimentos Imobiliários apresentada pela Devedora. Caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos empreendimentos aos Empreendimentos Imobiliários será implementada.

5.1.4.2. A inserção de novos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.1.3.1 acima, **(i)** deverá ser solicitada à Titular de Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Titular de Notas Comerciais deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada na forma da Cláusula 5.1.4.1 acima, tal inclusão deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que **(a)** a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão; e **(b)** adicionalmente ao **Anexo I** ao presente Termo de Emissão, referido aditamento deverá também alterar o **Anexo II** a este Termo de Emissão, a fim de redistribuir a porcentagem destinada a cada Empreendimento Imobiliário haja vista a inclusão de novo(s) empreendimento(s).

5.1.5. A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Notas Comerciais Escriturais nos Empreendimentos Imobiliários ocorrerá conforme a proporção prevista no **Anexo I**, a cada um dos Empreendimentos Imobiliários.

5.1.6. O presente Termo de Emissão, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais Escriturais a ser alocada para cada Empreendimento Imobiliário (permanecendo inalterada a totalidade dos recursos investida nos Empreendimentos Imobiliários), conforme descrita no **Anexo I** ao presente Termo de Emissão, no caso do cronograma de obras ou da necessidade de caixa de cada Empreendimento Imobiliário ser alterada após a integralização das Notas Comerciais Escriturais, independentemente da anuência prévia da Titular de Notas Comerciais ou dos Titulares de CRI. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis.

5.1.7. A Devedora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente conforme as Cláusulas acima.

5.1.7.1. Nos termos das Cláusulas 5.1.1.1 e seguintes acima e da Cláusula 13.3 (xix) do Termo de Securitização, incumbe ao Agente Fiduciário acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão, de acordo com as informações prestadas pela Devedora.

5.1.8. A Devedora declara que, na data de celebração deste Termo de Emissão, é controladora das SPE Investidas e, observado o disposto na Cláusula 5.1.8.1 abaixo, se obriga manter o controle sobre as SPE Investidas que, cumulativamente, **(i)** sejam titulares de Empreendimentos Imobiliários que tenham sido objeto da destinação dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais Escriturais; e **(ii)** nos termos da Cláusula 5.1.2.1 acima, ainda não tenham prestado contas sobre a totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão que tenham sido efetivamente destinados aos Empreendimentos Imobiliários de que seja titular.

5.1.8.1. A obrigação de manutenção do controle sobre as SPE Investidas de que trata a Cláusula 5.1.8 acima apenas será aplicável àquelas SPE Investidas que se enquadrem nos itens “(i)” e “(ii)” retro e somente será exigível até que tenha sido comprovada, pela Devedora, a integral utilização da parcela dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais Escriturais destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Empreendimento Imobiliário de que seja titular.

5.1.9. Os recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais Escriturais poderão ser transferidos para as SPE Investidas pela Devedora, para destinação aos Empreendimentos Imobiliários aplicáveis, por meio de: **(i)** aumento de capital das SPE Investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das SPE Investidas; ou **(iii)** qualquer outra forma permitida em lei.

5.1.10. A Titular de Notas Comerciais e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Imobiliários, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Titular de Notas Comerciais, dos relatórios e documentos previstos acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

5.1.11. A Titular de Notas Comerciais e o Agente Fiduciário deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

- 5.1.12.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.
- 5.1.13.** Os Empreendimentos Imobiliários não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais de emissão da Devedora.
- 5.1.14.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da liquidação das Notas Comerciais Escriturais objeto deste Termo de Emissão.
- 5.1.15.** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares de CRI, a Titular de Notas Comerciais e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas diretos (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que estes vierem a, comprovadamente, por meio de decisão judicial transitada em julgado, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos desta Emissão, pela Devedora ou por suas Controladas, de forma diversa da estabelecida neste Termo de Emissão, exceto em caso de fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI e/ou do Agente Fiduciário.
- 5.1.16.** Os dados orçamentários dos Empreendimentos Imobiliários, evidenciando os recursos já despendidos, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, é informado no **Anexo II** deste Termo de Emissão.

6 VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

- 6.1.** As Notas Comerciais Escriturais serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, no âmbito da Operação de Securitização, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.
- 6.1.1.** Sem prejuízo do disposto em lei, para os fins da Operação de Securitização, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, será adquirida por meio da subscrição das Notas Comerciais Escriturais, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, conforme modelo constante do **Anexo VII** deste Termo de Emissão,

sendo certo que tal assinatura ocorrerá anteriormente à primeira integralização dos CRI. A partir da assinatura do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, as Notas Comerciais Escriturais passarão a integrar o patrimônio da Securitizadora, ainda que não tenha havido a integralização das Notas Comerciais Escriturais, que ocorrerá na forma da Cláusula 7.13 abaixo, somente quando da data de integralização dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização.

- 6.1.2.** Considerando o disposto na Cláusula 6.1.1 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Titular de Notas Comerciais dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI.
- 6.1.3.** As Notas Comerciais Escriturais e os Créditos Imobiliários delas decorrentes serão representados integralmente pelas CCI e comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 6.1.4.** A Devedora e as Fiadoras declaram estarem aptas a figurar como devedores e coobrigados dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** não ser companhia aberta ou parte relacionada a companhia aberta; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.
- 6.2.** A Devedora obriga-se a tomar todas as providências razoáveis, necessárias e que lhe competirem para a viabilização da Operação de Securitização.
- 6.3.** Em vista da vinculação mencionada acima, a Devedora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Notas Comerciais Escriturais pela Securitizadora, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora em decorrência da titularidade das Notas Comerciais Escriturais estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação decorrentes de eventuais obrigações contratadas entre a Devedora e a Securitizadora.
- 6.4.** Por força da vinculação das Notas Comerciais Escriturais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora, conforme o Termo de Securitização, deverá manifestar-se em qualquer Assembleia Geral de Titular de Notas Comerciais convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Notas Comerciais Escriturais, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia

Especial de Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

6.5. Tendo em vista o previsto acima, e para os fins do artigo 33, inciso I, da Resolução CVM 60, a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada, foi nomeada pela Securitizadora como Instituição Custodiante dos seguintes documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários representados por esta Emissão: 1 (uma) via original emitida eletronicamente (a) deste Termo de Emissão, (b) da Escritura de Emissão de CCI, (c) do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, (d) do Termo de Securitização, e (d) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (a) a (c) (em conjunto, os “Documentos Comprobatórios Lastro”).

6.6. Por se tratar de Operação de Securitização, o exercício de qualquer direito da Titular de Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, deverá ser exercido nos termos previstos no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares do CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

6.7. Durante a vigência das Notas Comerciais Escriturais, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até que ocorra sua liquidação integral.

7 CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

7.1. Número da Emissão de Notas Comerciais. As Notas Comerciais Escriturais representam a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Devedora.

7.2. Número de Séries. A Emissão, em classe única, será realizada em até 3 (três) séries (sendo a 1ª (primeira) série denominada “1ª Série”; a 2ª (segunda) série denominada “2ª Série”; e a 3ª (terceira) série denominada “3ª Série”, e, em conjunto e indistintamente, “Séries”), sendo que a existência de cada Série e a quantidade de Notas Comerciais Escriturais a serem alocadas como notas comerciais escriturais da primeira série (“Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”) e/ou como notas comerciais escriturais da segunda série (“Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”) e/ou como notas comerciais escriturais da terceira série (“Notas Comerciais Escriturais 3ª Série” e, em conjunto com as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, “Notas Comerciais Escriturais”), será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Notas Comerciais Escriturais entre as Séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Notas Comerciais Escriturais de determinada Série deverá ser diminuída da quantidade total de Notas Comerciais Escriturais prevista na Cláusula 7.4 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série, de forma que a soma das Notas Comerciais Escriturais alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão (“Sistema de Vasos Comunicantes”), de acordo com a demanda apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*. A

quantidade de Séries, bem como a quantidade de Notas Comerciais Escriturais a ser alocada em cada Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o presente Termo de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de **(a)** aprovação da Titular de Notas Comerciais e das demais Partes deste Termo de Emissão, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou das Fiadoras, ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI. Não há subordinação entre as Séries.

7.2.1. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as Séries, observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Notas Comerciais Escriturais será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme aplicável, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*.

7.3. Valor Total da Emissão de Notas Comerciais Escriturais. O valor total da Emissão de Notas Comerciais Escriturais será de, inicialmente, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser diminuído, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo (“Valor Total da Emissão”). O valor final da Emissão será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o presente Termo de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de **(a)** aprovação da Titular de Notas Comerciais e demais Partes deste Termo de Emissão, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou das Fiadoras, ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.4. Quantidade. Serão emitidas, inicialmente, 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) Notas Comerciais Escriturais, a serem alocadas no âmbito da 1ª Série e/ou da 2ª Série e/ou da 3ª Série em Sistema de Vasos Comunicantes, conforme previsto na Cláusula 7.2 acima, observado que a quantidade de Notas Comerciais Escriturais poderá ser diminuída, em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, respeitado sempre o Montante Mínimo. A quantidade final de Notas Comerciais Escriturais a ser emitida e a sua alocação em cada Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o presente Termo de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem **(a)** necessidade de aprovação da Titular de Notas Comerciais e das demais Partes deste Termo de Emissão, **(b)** deliberação societária adicional da Devedora ou das Fiadoras, ou **(c)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.4.1. Na hipótese da demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), o Valor Total da Emissão e a quantidade das Notas Comerciais Escriturais, previstas nas Cláusulas 7.3 e 7.4 acima, respectivamente, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao

valor total da emissão dos CRI e à quantidade dos CRI efetivamente emitidos, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais não integralizadas, a ser formalizado por meio do Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a quantidade mínima de 300.000 (trezentos mil) Notas Comerciais Escriturais, correspondente a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), as quais deverão ser subscritas e integralizadas em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (“Montante Mínimo”).

7.5. Valor Nominal Unitário. As Notas Comerciais Escriturais terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais (“Valor Nominal Unitário”).

7.6. Forma e Comprovação de Titularidade. As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, que servirá como comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais Escriturais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei 14.195.

7.6.1. Caso as Notas Comerciais Escriturais sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares, o termo “Titular de Notas Comerciais” designará todos os titulares de Notas Comerciais Escriturais, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Notas Comerciais Escriturais, observado o disposto na Cláusula 7.6.2 abaixo.

7.6.2. Após a subscrição das Notas Comerciais Escriturais, enquanto as Notas Comerciais Escriturais estiverem vinculadas ao Patrimônio Separado dos CRI, a Titular de Notas Comerciais somente poderá promover a transferência da totalidade das Notas Comerciais Escriturais de sua titularidade, ou dos créditos delas decorrentes, em caso de eventual liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.7. Escriturador. As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração prestado pela **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, qualificada no Considerando (F) acima (“Escriturador”).

7.7.1. As definições acima incluem quaisquer outras instituições que venham a suceder o Escriturador na prestação dos serviços relativos às Notas Comerciais Escriturais.

7.7.2. Nos termos do artigo 49 da Lei 14.195, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador.

7.7.3. Para fins do artigo 51 da Lei 14.195, o serviço de escrituração das Notas Comerciais Escriturais deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos:

- (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do Bank for International Settlements (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios;
- (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;
- (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e
- (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

7.7.4. O Escriturador não poderá escriturar títulos em que seja participante como credor ou emissor, direta ou indiretamente.

7.8. Garantias. As Notas Comerciais Escriturais serão garantidas por garantia fidejussória representada pela Fiança a ser prestada pelas Fiadoras, nos termos da Cláusula abaixo.

7.9. Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 15 de dezembro de 2024 (“Data de Emissão”).

7.10. Prazo de Subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3.1 acima, as Notas Comerciais Escriturais serão subscritas pela Securitizadora, direta e anteriormente à emissão dos CRI.

7.11. Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização. Sem prejuízo do disposto em lei, para os fins da Operação de Securitização, as Notas Comerciais Escriturais serão integralmente subscritas por meio da assinatura de Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, conforme modelo constante no **Anexo VII** deste Termo de Emissão, e integralizadas mediante o cumprimento das Condições Precedentes descritas no Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, nas respectivas datas de integralização dos CRI (“Data de Integralização”), e exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Securitizadora na Conta do Patrimônio Separado, à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização das Notas Comerciais Escriturais em mais de uma data, o preço de integralização para as Notas Comerciais Escriturais que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização de uma respectiva Série será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou ao saldo do

Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais aplicável a cada Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Notas Comerciais Escriturais (exclusive), observada a possibilidade de ágio ou deságio, nos termos da Cláusula 7.13 abaixo (“Preço de Integralização”).

7.12. Todas as Notas Comerciais Escriturais deverão ser integralizadas em uma única data, na primeira Data de Integralização, desde que a integralização dos CRI seja realizada até às 16:00 horas (horário de Brasília) (inclusive), sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, as Notas Comerciais Escriturais poderão ser integralizadas nos Dias Úteis imediatamente subsequentes se a integralização dos CRI ocorrer em horário posterior às 16:00 horas (horário de Brasília) (exclusive).

7.13. O Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais será correspondente ao preço de integralização dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, e será pago pela Securitizadora mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, para conta corrente nº 130017477, agência 2019, mantida junto ao Banco Santander (Brasil) S.A. (nº 033) de titularidade da Devedora nos seguintes prazos: (i) em cada Data de Integralização dos CRI, caso as condições precedentes indicadas no Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais venham a ser cumpridas e o recebimento da totalidade dos recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado ocorra até as 16:00 horas (inclusive) do dia em questão; ou (ii) nos Dias Úteis imediatamente subsequentes, caso as condições precedentes indicadas no Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais sejam cumpridas e o recebimento da totalidade dos recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado ocorra após as 16:00 horas (exclusive) de determinado dia, sendo certo que, nos termos da Cláusula 11 abaixo, serão deduzidas do Preço de Integralização todas as Despesas (conforme abaixo definido) previstas no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, as Despesas *flat* e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), após o recebimento, pela Securitizadora, dos recursos advindos da integralização dos CRI.

7.14. Os CRI poderão ser colocados com ágio e deságio, a ser definido a exclusivo critério dos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores de uma mesma série dos CRI em cada Data de Integralização e consequentemente, para todos os CRI, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, tais como: **(a)** alteração na taxa SELIC; **(b)** alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração material na Taxa DI (conforme definido abaixo) e/ou no 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; **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgadas pela ANBIMA, ou **(f)** ausência ou

excesso de demanda satisfatória de mercado pelos CRI nas respectivas taxas de remuneração a serem fixadas conforme Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI; sendo certo que: **(i)** o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI de uma mesma série integralizados em uma mesma Data de Integralização; e **(ii)** a aplicação de eventual ágio ou deságio não prejudicará os custos *all-in* da Devedora com relação à Emissão.

7.15. Prazo e Data de Vencimento. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, **(i)** o prazo das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”); **(ii)** o prazo das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”); e **(iii)** o prazo das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será de 1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”).

7.16. Amortização das Notas Comerciais Escriturais. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será amortizado 2 (duas) parcelas, nos termos da tabela abaixo (cada uma, indistintamente, uma “Data de Amortização”):

Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série a ser amortizado
1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	100,0000%

Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série a ser amortizado
1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	100,0000%

Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série a ser amortizado
1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série	100,0000%

Para cálculo da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será considerada a fórmula abaixo:

Para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e para as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série:

$$AM_i = [VNe \times Ta_i]$$

Onde:

“AM_i”: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais da i-ésima parcela de amortização, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“VNe”: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“Ta_i”: i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas nas tabelas acima.

Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série:

$$AM_i = [VNa \times Ta_i]$$

“AM_i”: Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série da i-ésima parcela de amortização, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“VNa”: Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

“Ta_i”: i-ésima taxa de amortização programada do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com as datas de pagamento de amortização indicadas nas tabelas acima.

7.17. Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou a Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior, até a Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente subsequente (“Atualização Monetária”), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, calculado/informado 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:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até **n**;

n = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo da atualização das Notas Comerciais Escriturais;

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 Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a próxima Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do preço, sendo “dup” um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro período de Atualização Monetária, deve-se considerar 2 (dois) Dias Úteis adicionais no “dup”; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última (inclusive) e próxima Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série (exclusive), sendo “dut” um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o “dut” será igual a 20 (vinte) Dias Úteis.

sendo que:

- (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 qualquer formalidade;

(iii) considera-se como “Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série” todo segundo Dia útil anterior ao dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 15 (quinze) não seja um Dia Útil;

(iv) o fator resultante da expressão é $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{360}{365}}$ considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório 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;

(vi) 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; e

(vii) 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; e

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.

- 7.17.1.** Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 10 (dez) dias contados da data esperada para sua divulgação (“Período de Ausência do IPCA”), ou caso o IPCA seja extinto ou haja impossibilidade de aplicação do IPCA às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do término do Período de Ausência do IPCA ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização), a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos CRI 3ª Série, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro da atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série (“Taxa Substitutiva do IPCA”). Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série previstas neste Termo de Emissão, serão utilizadas as projeções divulgadas pela ANBIMA, em seu *website*, para o IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA. Caso as projeções do Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA não sejam divulgadas, será utilizado, para cálculo da atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, o último IPCA disponível, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro da atualização monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série.
- 7.17.2.** Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série prevista acima, referida assembleia não será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série previstas neste Termo de Emissão.
- 7.17.3.** Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 3ª Série prevista na Cláusula 7.17.2 acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série entre a Devedora e os Titulares de CRI dos CRI 3ª Série representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI 3ª Série em Circulação, em qualquer convocação, ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, sem multa ou prêmio, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI dos CRI 3ª Série prevista na Cláusula 7.17.1 acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e

de Encargos Moratórios e eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se aplicável na forma deste Termo de Emissão. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série previstas neste Termo de Emissão, será utilizado, para o cálculo, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

7.17.4. As Notas Comerciais Escriturais 3ª Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.17.3 acima serão canceladas pela Devedora. Para o cálculo da Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série a serem resgatadas, para cada dia do período em que ocorra a ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

7.18. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo limitado à maior taxa entre “(i)” e “(ii)” a seguir (“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”): **(i)** a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’ equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na internet (www.b3.com.br), apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; e **(ii)** 13,40% (treze inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”).

7.18.1. A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

“J” é o valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNe” é Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{ \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

Onde:

“Taxa” taxa de juros fixa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série;

“DP” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, o “DP” apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

7.19. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série incidirão 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*”, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) a ser definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série” e “Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”, respectivamente).

7.19.1. A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1):$$

Onde:

“J” é valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculada com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNe” é o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, na Data de Integralização, ou seu saldo, conforme o caso, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” corresponde ao fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

Onde:

“Fator DI” é o produtório das Taxas DI, a partir da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

“n” é o número de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

“k” é o número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até n, sendo “k” um número inteiro;

“TDI_k” é a Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma:

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

Sendo que:

“DI_k” é a Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*) utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo.

“FatorSpread” é a sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

“*Spread*” é a taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série;

“DP” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Notas Comerciais Escriturais 2ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, o “DP” apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

Observações:

O fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI}_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k)$, sendo que a 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.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.

O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito do cálculo de DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo.

Para a 1ª (primeira) Data de Pagamento após a 1ª (primeira) integralização, deverá ser acrescido um produtório de 2 (dois) dias úteis ao Fator DI apurado, de forma que o valor apurado no Fator DI seja idêntico ao Fator DI apurado nos CRIs.

7.19.2. Período de Ausência da Taxa DI. Se, a qualquer tempo durante a vigência das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

7.19.3. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias contados da data esperada para sua divulgação (“Período de Ausência da Taxa DI”), ou caso a Taxa DI seja extinta ou haja impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de término do Período de Ausência da Taxa DI ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 2ª Série (na forma e prazos estipulados no Termo de Securitização), a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI dos CRI 2ª Série, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro da remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a ser aplicado, que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série (“Taxa Substitutiva do CDI”). Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, previstas neste Termo de Emissão, será utilizado, para apuração da TDIk, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série.

7.19.4. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI 2ª Série prevista na Cláusula 7.20.1 acima, referida assembleia não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série.

7.19.5. Caso, na Assembleia Especial de Titulares de CRI para os CRI 2ª Série prevista na Cláusula 7.19.3 acima, não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI entre a Devedora e os Titulares de CRI dos CRI 2ª Série, representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI 2ª Série em Circulação, em qualquer convocação, ou caso não haja quórum para instalação e/ou deliberação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, sem multa ou prêmio, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI 2ª Série, prevista na Cláusula 7.19.3 acima, ou da data em que referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, o que ocorrer primeiro, pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de Encargos Moratórios e eventuais obrigações pecuniárias e outros acréscimos, se aplicável na forma deste Termo de Emissão. Quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, previstas neste Termo de Emissão, será utilizada, para apuração das referidas remunerações, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

7.19.6. As Notas Comerciais Escriturais 2ª Série resgatadas antecipadamente nos termos da Cláusula 7.20.3 acima serão canceladas pela Devedora.

7.20. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 3ª Série” e, em conjunto com a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a “Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais”): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2029, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”, e, em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a “Remuneração das Notas Comerciais Escriturais”).

7.20.1. A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

“J” é o valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNa” é Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” corresponde ao fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{FatorJuros} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

“Taxa” taxa de juros fixa a ser definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 3ª Série;

“DP” corresponde ao número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “DP” um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização, o “DP” apurado será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

7.21. Período de Capitalização. Para fins deste Termo de Emissão, “Período de Capitalização” significa (i) o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou,

(ii) no caso dos demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a data de vencimento original ou antecipado. Caso as referidas datas não sejam Dias Úteis, se considerará o primeiro Dia Útil subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais.

7.22. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será paga a partir da Data de Emissão, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do Anexo IV, do Anexo V e do Anexo VI ao presente Termo de Emissão (cada uma “Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais”).

7.23. Fiança. Para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento, pela Devedora, das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento das Notas Comerciais Escriturais, abrangendo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas deste Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, a encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão (“Obrigações Garantidas”), comparecem as Fiadoras, para prestar, em caráter irrevogável e irretratável, garantia fidejussória na forma de fiança, em favor da Securitizadora, limitada a 10% (dez por cento) das Obrigações Garantidas para cada Fiadora, nos termos do artigo 818 do Código Civil, obrigando-se, por este instrumento e na melhor forma de direito, como devedores solidários e principais pagadores com relação a todas as Obrigações Garantidas, observado o limite por Fiador estipulado acima, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, nos termos descritos a seguir (“Fiança”). A Fiança deve ser honrada, impreterivelmente, até o 1º (primeiro) Dia Útil, após o inadimplemento das Obrigações Garantidas, mediante notificação enviada pela Securitizadora por e-mail às Fiadoras.

- 7.23.1.** Caso as Fiadoras venham a ter demonstrações financeiras individuais elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e auditadas por auditor independente registrado na CVM e desde que o aumento de percentual da Fiança prestada pelas Fiadoras seja permitido pela regulamentação aplicável em vigor, as Partes acordam que o presente Termo de Emissão será aditado, sem a necessidade de autorização prévia da Devedora, da Securitizadora, de aprovação em assembleia geral de titulares de Notas Comerciais Escriturais e/ou aprovação dos titulares de CRI, por meio de Assembleia Especial de Titulares de CRI, para prever o aumento de percentual da Fiança a ser prestada por cada uma das Fiadoras até o limite máximo permitido pela regulamentação em vigor.
- 7.23.2.** Adicionalmente, caso este Termo de Emissão seja aditado para prever o aumento de percentual da Fiança a ser prestada por cada uma das Fiadoras até o limite máximo permitido pela regulamentação em vigor e, desde que aplicável, em caráter solidário entre as Fiadoras com relação a todas as Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 7.23.1 acima, exclusivamente na hipótese do item (a) da referida Cláusula, as Fiadoras deverão manter suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas por auditores independentes registrados na CVM.
- 7.23.3.** As Fiadoras expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 371, 824, 827, 835, 837 e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 794, do Código de Processo Civil.
- 7.23.4.** Exclusivamente na hipótese de aumento de percentual da Fiança a ser prestada por cada uma das Fiadoras, nos termos da Cláusula 7.23.1 acima, e desde que aplicável, as Fiadoras, desde já, renunciam expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 822, 829 e 838 do Código Civil, adicionalmente àqueles previstos na Cláusula 7.23.3 acima.
- 7.23.5.** Em decorrência da Fiança ora prestada, as Fiadoras respondem, no limite das fianças prestadas, pelo pagamento dos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Devedora, nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios imputáveis à Devedora e de todas as Obrigações Garantidas, bem como de todas as obrigações de pagamento da Devedora neste Termo de Emissão.
- 7.23.6.** Na hipótese de atraso de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, as Fiadoras, via transferência bancária, no prazo na Cláusula 7.23 acima, após notificação enviada pela Securitizadora, arcarão com o montante correspondente a cada uma das prestações em mora, com todos os seus acessórios e com o acréscimo do pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso, adicionada de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, até o seu efetivo pagamento à Securitizadora.

- 7.23.7.** Fica assegurado às Fiadoras o direito de regresso contra a Devedora caso tenha adimplido qualquer obrigação não cumprida pela Devedora perante a Securitizadora, podendo propor contra esta todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer parcela de Crédito Imobiliário inadimplido à Securitizadora, a Fiadora que cumpriu com a respectiva obrigação sub-rogar-se-á automaticamente nos direitos de recebimento dos valores das respectivas parcelas de Créditos Imobiliários pagas, observado, entretanto, que as Fiadoras, desde já, concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar a Devedora somente após a liquidação integral dos CRI.
- 7.23.8.** As Fiadoras, desde já, concordam e se obrigam a, **(i)** somente após a integral liquidação de todos os valores devidos pela Devedora e/ou pelas Fiadoras com relação às Notas Comerciais Escriturais junto à Securitizadora, nos termos deste Termo de Emissão, exigir e/ou demandar a Devedora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos deste Termo de Emissão; e **(ii)** caso recebam qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos deste Termo de Emissão antes da integral liquidação de todos os valores inadimplidos relacionados às Notas Comerciais Escriturais devidos à Securitizadora nos termos deste Termo de Emissão, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, tal valor para pagamento à Securitizadora.
- 7.23.9.** A Fiança de que trata esta Cláusula foi devidamente consentida e outorgada de boa-fé pelas Fiadoras, nos termos das disposições legais aplicáveis.
- 7.23.10.** Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Securitizadora desta Emissão não ensejará, em qualquer hipótese, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.
- 7.23.11.** A presente Fiança poderá ser excutida e exigida pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.
- 7.23.12.** A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que as Fiadoras pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.
- 7.23.13.** No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos Documentos da Operação, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações Garantidas, por qualquer razão, as Fiadoras responderão, como uma obrigação independente, pelos valores devidos no âmbito desta Fiança, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis.

7.23.14. As Fiadoras encaminharão anualmente à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do seu exercício social, cópia das demonstrações financeiras e do balanço social do exercício encerrado.

7.24. Fundo de Amortização. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

7.25. Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada.

7.26. Aquisição Antecipada Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Notas Comerciais Escriturais pela Devedora.

7.27. Amortização Extraordinária. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá realizar, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de junho de 2027 (inclusive), a amortização extraordinária facultativa de parcela das Notas Comerciais Escriturais de cada uma das Séries ou da totalidade das Séries, conforme o caso, limitada ao valor de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, à época (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

7.27.1. A Devedora deverá comunicar o Agente Fiduciário e a Securitizadora com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa, indicando o percentual a ser amortizado (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”). A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa, observados os termos e condições previstos neste Termo de Emissão, inclusive: (i) a data efetiva para a Amortização Extraordinária Facultativa e pagamento à Securitizadora, a qual deverá ser obrigatoriamente uma Data de Pagamento da Remuneração e/ou Data de Amortização (“Data de Amortização Extraordinária Facultativa”); (ii) o valor a ser pago em razão da realização da Amortização Extraordinária Facultativa; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização da Amortização Antecipada Facultativa.

7.27.2. Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (i) e (ii) abaixo (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”):

- (i) parcela do Valor Nominal Unitário e do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Emissão, conforme aplicável; ou
- (ii) a soma, na proporção da Amortização Extraordinária Facultativa, das parcelas remanescentes (a) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, desde a Data de Amortização Extraordinária Facultativa até a Data de Vencimento, conforme o caso, trazida a valor presente até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Amortização Extraordinária Facultativa, no caso das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, e/ou (B) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data de Amortização Extraordinária Facultativa, no caso das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme aplicável:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso;

PVN = percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso;

C = para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, corresponde a 1,0000 (um inteiro). Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa e calculado conforme definido na Cláusula 7.17 acima;

VNE_k = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, referenciado à primeira data de integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro;

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

$$FVP_k = \left\{ \left[(1 + TaxaDesconto)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

Taxa Desconto = para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Amortização Extraordinária Facultativa. Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, corresponde à taxa interna de retorno Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à Data de Amortização Extraordinária Facultativa;

nk = número de Dias Úteis entre a Data de Amortização Extraordinária Facultativa e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

7.27.3. Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Devedora será equivalente (i) à parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da data do pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, (inclusive) até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive) e demais encargos devidos e não pagos até a Data de Amortização Extraordinária Facultativa, e (iii) de prêmio calculado conforme fórmula abaixo:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + i)]^{\left(\frac{DU}{252}\right)} * PU$$

Onde:

PU_{prêmio} = prêmio unitário de Amortização Extraordinária Facultativa;

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da Data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série até a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e

PU = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa.

7.28. Ocorrendo a Amortização Extraordinária Facultativa de todas as Séries ou de determinada(s) série(s), conforme o caso, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar a respectiva amortização extraordinária dos CRI de todas as séries ou da(s) respectiva(s) série(s) correspondente(s), nos termos do Termo de Securitização.

7.29. Resgate Antecipado. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá realizar, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de junho de 2027 (inclusive), o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais de cada Série ou da totalidade das Séries, conforme o caso (“Resgate Antecipado Facultativo Total”).

7.29.1. A Devedora deverá comunicar o Agente Fiduciário, a Securitizadora e a B3 com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total”). A Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá descrever (i) os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, observados os termos e condições previstos neste Termo de Emissão, inclusive: a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total e pagamento à Securitizadora, a qual deverá ser obrigatoriamente uma Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série e/ou Data de Amortização (“Data de Resgate Antecipado Facultativo Total”); (ii) o valor a ser pago em razão da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

7.29.2. Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens (i) e (ii) abaixo (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”):

- (i) o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Emissão, conforme aplicável; ou
- (ii) a soma das parcelas remanescentes (a) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, desde a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento, conforme o caso, trazida a valor presente até a Data do Resgate

Antecipado Facultativo Total, utilizando-se como taxa percentual de desconto (A) a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo Total, no caso das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, e/ou (B) a taxa interna de retorno da Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B) com *duration* mais próxima a *duration* remanescente Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data do Resgate Antecipado Facultativo Total, no caso das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série; (b) dos Encargos Moratórios, se houver; e (c) de quaisquer obrigações pecuniárias e acréscimos referentes às Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme aplicável:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso;

C = para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, corresponde a 1,0000 (um inteiro). Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, corresponde ao fator da variação acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série até a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total e calculado conforme definido na Cláusula 7.17 acima;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores futuros devidos das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e/ou do resgate do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, referenciado à primeira data de integralização;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, sendo “n” um número inteiro;

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

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

Onde:

Taxa Desconto = para as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, corresponde à taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Para as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, corresponde à taxa interna de retorno Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série na Data do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado Facultativo Total;

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

7.29.3. Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Devedora será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou da data do pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, (inclusive) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive) e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e (iii) de prêmio calculado conforme fórmula abaixo:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + i)]^{\left(\frac{DU}{252}\right)} * PU$$

Onde:

PUprêmio = prêmio unitário de Resgate Antecipado Facultativo Total;

i = 0,50% (cinquenta centésimos por cento);

DU = número de Dias Úteis contados a partir da Data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e

PU = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, calculado *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento da Remuneração anterior, conforme o caso, até a data da do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total.

7.29.4. Ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo Total de todas as Séries ou de determinada(s) série(s), conforme o caso, pela Devedora, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o respectivo resgate antecipado dos CRI de todas as séries ou da(s) respectiva(s) série(s) correspondente(s), nos termos do Termo de Securitização.

7.29.5. As Notas Comerciais Escriturais resgatadas pela Devedora, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

7.30. Oferta de Resgate Antecipado. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais de cada Série ou da totalidade das Séries, conforme o caso, endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado Facultativo deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, e será operacionalizada da seguinte forma:

- (i) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Emissão (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado”), o qual deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo da totalidade das Notas Comerciais Escriturais, incluindo: (a) o valor do prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, se houver; (b) forma de manifestação da Securitizadora sobre a Oferta de Resgate Antecipado; (c) a data efetiva para o resgate das Notas Comerciais Escriturais e pagamento à Securitizadora; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Securitizadora;
- (ii) após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado, esta publicará ou comunicará individualmente, às expensas da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida comunicação, os termos da Oferta de Resgate Antecipado, para que os titulares dos CRI se manifestem acerca da sua adesão, ou não, à oferta de resgate antecipado dos CRI na forma prevista no Termo de Securitização. Após consulta e decisão dos titulares dos CRI, a Securitizadora terá 2 (dois) Dias Úteis, contado do prazo final de recebimento da manifestação dos titulares dos CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito da quantidade de CRI e do valor a ser resgatado antecipadamente;

- (iii)** a Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado à sua aceitação por um percentual mínimo de titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido pela Devedora, não será realizado o resgate antecipado de quaisquer Notas Comerciais Escriturais; e
- (iv)** o valor a ser pago à Devedora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente:
 - (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido (ii) da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais (inclusive), ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos deste Termo de Emissão; (iii) dos demais encargos devidos e não pagos até a data na qual for efetivamente operacionalizada a Oferta de Resgate Antecipado (exclusive), calculada nos termos deste Termo de Emissão; e (iv) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.

7.30.1. As Notas Comerciais Escriturais resgatadas antecipadamente serão obrigatoriamente canceladas pela Devedora.

7.30.2. A Oferta de Resgate Antecipado não poderá ser parcial, devendo obrigatoriamente ser direcionada à totalidade das Notas Comerciais Escriturais em circulação da respectiva Série, contudo a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais Escriturais cujos titulares aderiram a oferta de resgate.

7.30.3. A Securitizadora deverá promover o resgate dos CRI, proporcionalmente ao número de Notas Comerciais Escriturais objeto da Oferta de Resgate Antecipado, conforme manifestação dos titulares de CRI sobre a adesão à Oferta de Resgate Antecipado.

7.31. Resgate Antecipado Obrigatório. A Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Notas Comerciais Escriturais (a menos que de forma distinta indicado nesta Cláusula), nas hipóteses de **(i)** não acordo sobre a Taxa Substitutiva do CDI conforme previsto na Cláusula 7.20.3 acima, caso em que deverá ser realizado o resgate da 2ª Série; **(ii)** não acordo sobre a nova Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série conforme previsto na Cláusula 7.16.3 acima, caso em que deverá ser realizado o resgate da 3ª Série; **(iii)** um Evento de Retenção de Tributos,

nos termos da Cláusula 7.37 abaixo; **(iv)** ocorrência do descrito na Cláusula 7.37.2 abaixo; e/ou **(v)** descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI (“Resgate Antecipado Obrigatório” e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo, “Resgate Antecipado”).

7.31.1. A Devedora deverá encaminhar comunicado à Titular de Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para o efetivo resgate, informando **(i)** a data em que o pagamento do Valor do Resgate Antecipado será realizado; **(ii)** a(s) Série(s) objeto do Resgate Antecipado Obrigatório, caso aplicável; **(iii)** o cálculo do valor do Valor do Resgate Antecipado; e **(iv)** demais informações necessárias para a realização do Resgate Antecipado Obrigatório.

7.31.2. Por ocasião de Resgate Antecipado Obrigatório, a Titular de Notas Comerciais fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Obrigatório (exclusive), conforme aplicável; e **(iii)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos deste Termo de Emissão (“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório”).

7.31.3. Não será admitido o Resgate Antecipado Obrigatório parcial das Notas Comerciais Escriturais, mas tão somente o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade das Notas Comerciais Escriturais da totalidade das Séries, exceto nos casos previstos nos itens (i) e (ii) da Cláusula 7.26 acima, nos quais será admitido o Resgate Antecipado Obrigatório da totalidade das Notas Comerciais Escriturais de determinada Série.

7.31.4. As Notas Comerciais Escriturais objeto do Resgate Antecipado Obrigatório serão obrigatoriamente canceladas.

7.31.5. Ocorrendo o Resgate Antecipado Obrigatório, a Securitizadora deverá obrigatoriamente realizar o respectivo resgate antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

7.32. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular de Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, aquele que for Titular de Notas Comerciais no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

7.33. Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos deste Termo de Emissão, serão realizados pela Devedora, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado necessariamente até às 12:00 horas (inclusive) das respectivas datas de pagamento previstas no **Anexo IV**, no **Anexo V** e no **Anexo VI** a este Termo de Emissão.

7.34. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

7.35. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Titular de Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série e Atualização Monetária, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”).

7.36. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Titular de Notas Comerciais para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas neste Termo de Emissão ou em qualquer comunicação realizada ou aviso publicado nos termos deste Termo de Emissão, não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

7.37. Tributos. Os tributos incidentes sobre as obrigações da Devedora neste Termo de Emissão, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Devedora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Titular de Notas Comerciais, nos termos aqui previstos, em decorrência das Notas Comerciais Escriturais (“Tributos”). Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer Tributos e/ou demais valores que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. 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 Titular de Notas Comerciais, pertinentes a esses tributos, contribuições e/ou demais valores, nos termos deste Termo de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Titular de Notas Comerciais, sob pena de vencimento antecipado deste Termo de Emissão.

7.37.1. Caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Devedora tiver que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito deste Termo de Emissão, quaisquer tributos e/ou taxas (“Evento de Retenção de Tributos”), a Devedora deverá realizar o Resgate Antecipado Obrigatório das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula 7.31 acima.

7.37.2. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que incidam ou venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares de CRI, desde que não seja a responsável tributária. Adicionalmente, a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária (exceto caso a referida majoração ou cancelamento decorra exclusivamente da não realização da Destinação dos Recursos nos termos previstos deste Termo de Emissão) que venha a ocorrer com relação aos rendimentos pagos aos Titulares de CRI, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Devedora aos Titulares de CRI, sendo certo, porém, que a Devedora deverá arcar com eventual descaracterização do CRI e/ou desenquadramento das Notas Comerciais como lastro válido para os CRI, por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, ou optar por realizar Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

7.38. Vencimento Antecipado. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.38.1 a 7.38.8 abaixo, a Titular de Notas Comerciais deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais (ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso), acrescido **(i)** da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento (exclusive), conforme aplicável; e **(iii)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nos termos deste Termo de Emissão, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.38.1 e 7.38.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada um, um “Evento de Inadimplemento”).

7.38.1. Constitui evento de inadimplemento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais (“Eventos de Inadimplemento Automático”), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i)** inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais e/ou previstas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil contado do referido inadimplemento;
- (ii)** não aplicação dos recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com os termos previstos na Cláusula 5.1 acima;
- (iii)** invalidade, nulidade ou inexecutabilidade integral deste Termo de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral ou decisão judicial, exceto para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, e estejam sendo discutidas de boa-fé;
- (iv)** alteração, modificação ou transferência do controle final da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto se em decorrência de ingresso de novos sócios ou acionistas pessoas físicas por sucessão hereditária dos atuais Controladores finais pessoas físicas e desde que inexista condenação do novo acionista no âmbito de processo administrativo, judicial ou arbitral tendo por objeto práticas contrárias às Leis Anticorrupção e/ou à Legislação de Proteção Social;
- (v)** fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou as Fiadoras e/ou as Controladas Relevantes, exceto se realizada (i) exclusivamente entre as Fiadoras (na qualidade de incorporadoras) e Controladas diretas e indiretas da Devedora; e/ou (ii) exclusivamente entre a Devedora (na qualidade de incorporadora) e suas Controladas diretas e indiretas; e/ou (iii) envolvendo exclusivamente Controladas diretas e indiretas da Devedora; e/ou (iv) envolvendo Controladas Relevantes que tenham controle compartilhado entre a Devedora (ou suas Controladas) e entidades fora do seu grupo econômico, e, em qualquer dos casos (i), (ii), (iii) e (iv), desde que não exista alteração do Controle final da Devedora nas respectivas entidades (“Reorganização Societária Permitida”);
- (vi)** cisão da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto se, no caso de cisão das Fiadoras, (i) a entidade incorporadora da parcela cindida for sociedade dentro do grupo econômico da Devedora e se tornar fiadora da presente Emissão em até 30 (trinta) dias contados do ato que deliberou a cisão, ou (ii) o patrimônio cindido for integralmente incorporado pela Devedora, pela outra Fiadora ou por qualquer Controlada, direta ou indireta, da Devedora;

- (vii)** **(a)** propositura de ação judicial como ato preparatório ou decretação de falência da Devedora ou das Fiadoras ou de suas Controladas; **(b)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de autofalência ou pedido de autofalência pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas; **(c)** pedido de falência da Devedora, da Fiadora ou de suas Controladas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; **(d)** propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; **(e)** apresentação pela Devedora, pelas Fiadoras, ou por suas Controladas de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); **(f)** apresentação pela Devedora, pelas Fiadoras ou por suas Controladas 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); **(h)** qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; ou **(i)** submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, pelas Fiadoras, ou por suas Controladas, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (viii)** liquidação, dissolução ou extinção **(a)** da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto se em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida; e/ou **(b)** das Controladas da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto se referida liquidação, dissolução ou extinção não causar um Efeito Adverso Relevante;
- (ix)** decretação de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, pelas Fiadoras e/ou pelas suas Controladas, contraídas no mercado financeiro ou de capitais local ou internacional, em valor agregado ou individual igual ou superior a **(a)** R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, enquanto vigentes eventuais dívidas contraídas pela Devedora que adotem como valor de relevância (*threshold*) montantes inferiores a R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) (as “Dívidas Existentes”); ou **(b)** R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, após a liquidação integral das Dívidas Existentes (em conjunto, o “Valor Relevante”);

- (x) questionamento judicial, pela Devedora, pelas Fiadoras, suas Controladas, da validade, exequibilidade ou exigibilidade deste Termo de Emissão ou qualquer de suas disposições e/ou de quaisquer dos Documentos da Operação;
- (xi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras neste Termo de Emissão sejam falsas ou enganosas;
- (xii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos aos acionistas da Devedora ou das Fiadoras, conforme o caso, caso a Devedora ou as Fiadoras estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas neste Termo de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento das importâncias imputáveis ao dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiii) redução de capital social da Devedora e/ou das Fiadoras, exceto para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (xiv) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras das obrigações assumidas neste Termo de Emissão, exceto no caso de transferências operadas entre a Devedora e as Fiadoras em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida; e
- (xv) transformação da forma societária da Devedora, nos termos do artigo 220 da Lei das Sociedades por Ações.

7.38.2. Constitui evento de inadimplemento que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais (“Eventos de Inadimplemento Não Automático”), a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) descumprimento pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) inadimplemento pela Devedora, pelas Fiadoras e/ou pelas suas Controladas, desde que referido inadimplemento não seja sanado ou tenha sido suspenso, no prazo de cura específico, caso haja, ou, em não havendo prazo de cura específico, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, de quaisquer obrigações financeiras da Devedora, das Fiadoras e/ou das Controladas, contraídas no mercado financeiro ou de capitais local ou

internacional, em valor agregado ou individual igual ou superior ao Valor Relevante;

- (iii)** protesto de títulos contra a Devedora, contra as Fiadoras e/ou contra suas Controladas, em valor agregado ou individual igual ou superior ao Valor Relevante salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis for comprovado pela Devedora, pelas Fiadoras e/ou por suas Controladas que **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros e consequentemente cancelado; **(b)** o protesto foi cancelado ou sustado; **(c)** foram prestadas garantias em juízo, aceita pelo poder judiciário; ou, ainda, **(d)** o valor objeto do protesto foi devidamente quitado;
- (iv)** descumprimento de decisão judicial ou administrativa condenatória em face da Devedora, de qualquer uma das Fiadoras e/ou de quaisquer Controladas, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, a respeito do descumprimento de qualquer obrigação estabelecida pela Legislação de Proteção Social e/ou pelas Leis Anticorrupção;
- (v)** descumprimento pela Devedora, pelas Fiadora e/ou por suas respectivas Controladas, de decisão judicial, administrativa ou arbitral, de exigibilidade imediata, cujos efeitos não sejam suspensos no prazo legal, em valor agregado ou individual igual ou superior ao Valor Relevante;
- (vi)** cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência de ativos detidos pela Devedora e/ou pelos pelas Fiadoras e/ou pelas Controladas Relevantes, incluindo eventuais participações societárias por elas detidas em sociedades investidas direta ou indiretamente, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, individualmente ou em conjunto, valor igual ou superior a 10% (dez por cento) do ativo total consolidado da Devedora, com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas mais recentes da Devedora, na respectiva data de verificação da transferência; exceto em relação: (a) à transferência de ativos (incluindo participações societárias) (a.1) pela Devedora, (a.2) pelas Fiadoras e/ou (a.3) pelas Controladas da Devedora no curso normal de seus negócios e que não resulte em um Efeito Adverso Relevante; ou (b) à cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência de ativos em decorrência de uma Reorganização Societária Permitida;
- (vii)** constituição, pela Devedora, de qualquer ônus ou gravame sobre seus bens (incluindo as ações e quotas de emissão de sociedades ou fundos de investimento, bem como quaisquer outras formas de participação societária, detidas pela Devedora), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior ao Valor Relevante, exceto (a) por ônus ou gravames existentes na Data de Emissão; (b) renovações ou prorrogações das

garantias constituídas por ônus e gravames existentes na Data de Emissão; e/ou (c) por ônus ou gravames no contexto de captações realizadas pela Devedora e/ou por suas Controladas diretas e indiretas, no curso normal dos negócios de tais entidades e desde que não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

- (viii)** comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras neste Termo de Emissão, eram incorretas, imprecisas, inconsistentes ou incompletas nas datas em que foram prestadas desde que tal incorreção, imprecisão, inconsistência ou incompletude resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (ix)** invalidade, nulidade ou inexecutibilidade de qualquer das disposições deste Termo de Emissão e/ou de qualquer dos Documentos da Operação, declarada em sentença arbitral ou decisão judicial, exceto (a) para as quais tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal e estejam sendo discutidas de boa-fé; ou (b) em caso de invalidade, nulidade ou inexecutibilidade que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Titular de Notas Comerciais e/ou pelos Titulares dos CRI;
- (x)** alteração do objeto social disposto no Estatuto Social da Devedora e/ou das Fiadoras vigente na data deste Termo de Emissão, de forma a alterar materialmente as suas atuais atividades principais;
- (xi)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, exceto se **(1)** dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, se comprove a existência de provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; **(2)** estiver no prazo tempestivo de renovação, ou tenha sido realizado o protocolo de renovação anteriormente ao vencimento; **(3)** estejam sendo questionados nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa; ou **(4)** sua ausência não possa causar um efeito adverso relevante na situação (financeira, jurídica ou reputacional), nos negócios, nos bens, nos resultados operacionais, na posição financeira, na liquidez e/ou nas perspectivas da Devedora, das Fiadoras e/ou de suas Controladas, de forma a impactar a capacidade da Devedora, das Fiadoras de cumprir suas obrigações assumidas neste Termo de Emissão e Documentos da Operação (“Efeito Adverso Relevante”);

- (xii)** arresto, sequestro, penhora, confisco ou qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou judiciária que implique perda ou constrição de bens da Devedora, das Fiadoras e/ou de suas Controladas em valor individual ou agregado igual ou superior ao Valor Relevante;
- (xiii)** não observância, pela Devedora, do índice financeiro estipulado no item “(a)” ou não observância simultânea, pela Devedora, de ambos os índices financeiros estipulados no item “(b)” abaixo, sendo referidos índices financeiros calculados pela Devedora anualmente até 10 (dez) dias corridos após a divulgação das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora, a ser acompanhado pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento das demonstrações financeiras da Devedora, observando-se que a primeira apuração dos índices financeiros ocorrerá com base na demonstrações financeiras referente ao exercício social a ser encerrado em 31 de dezembro de 2024 (“Índices Financeiros”):
- (a)** (Empréstimos e Financiamentos - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos imóveis) / Patrimônio Líquido: $< 0,90x$; (excluído Financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física);
- (b)** **(I)** Caixa + (Recebíveis * 40% - Desembolsos com Terrenos): $\geq 140\%$ x serviço da dívida do próximo semestre. (excluído Financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física). Para os fins deste cálculo, considera-se “Recebíveis” os recebimentos futuros decorrentes da alienação das unidades imobiliárias comercializadas;
- (II)** (Contas a Receber + Imóveis a Comercializar + Receitas a Apropriar)/(Empréstimos e Financiamentos (excluído Financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física) - Caixa e Equivalente de Caixa + Obrigações pela Compra dos imóveis + Custo Orçado a Apropriar): $> 1,50x$ ou $< 0,00x$.

Para fins de clareza, a Devedora apenas precisará cumprir um dos Índices Financeiros estipulados no item “(b)” acima, observado que, nos termos da Cláusula 8.1, item (ii), alínea (a), subitem (iv) abaixo, a Devedora deverá encaminhar, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, cópia de relatórios preparados pela Devedora demonstrando a memória de cálculo de todos os Índices Financeiros de que trata este item “(xiii)”.

- 7.38.3.** A Devedora obriga-se a notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil sobre a ocorrência e a data de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento que tenha ciência. O descumprimento do dever de comunicar pela Devedora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nos demais documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos titulares dos CRI.
- 7.38.4.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Automático (observados os respectivos prazos de cura, se houver) previstos na Cláusula 7.38.1 acima, as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
- 7.38.5.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 7.38.6 abaixo, para fins de declaração do vencimento antecipado de forma não automática prevista na Cláusula 7.38.2 acima, a Titular de Notas Comerciais deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma estabelecida no Termo de Securitização.
- 7.38.6.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automático previstos na Cláusula 7.38.2 acima, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência, Assembleia Especial de Titulares de CRI, a se realizar no prazo previsto no Termo de Securitização.
- 7.38.6.1.** Ocorridas as hipóteses previstas nos itens na Cláusula 7.38.2 acima, será convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 7.38.5 acima, sendo que, caso em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação, votem por orientar a Titular de Notas Comerciais a manifestar-se pelo não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, a Titular de Notas Comerciais deverá deliberar pelo **não** vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela **não** declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e, consequentemente, pelo não resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Titular de Notas Comerciais deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais aprovando a **não** declaração do vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes deste Termo de Emissão. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.38.5 acima: (1) não seja

instalada em segunda convocação; ou (2) a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, e, conseqüentemente, o não resgate antecipado obrigatório dos CRI, a Titular de Notas Comerciais deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes deste Termo de Emissão.

7.38.7. A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas nas Cláusulas 7.38.1 e 7.38.2 acima, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia Especial de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia Especial de Titulares de CRI previstos no Termo de Securitização, a fim de solicitar uma autorização de não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais, de forma que a ocorrência de um desses eventos não acarrete o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (“Pedido de Waiver” e “Assembleia de Pedido de Waiver”, respectivamente).

7.38.8. As deliberações nas Assembleias de Pedido de Waiver serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI que representem, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação, ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial de Titulares de CRI mais 1 (um), desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, se em segunda convocação.

7.38.9. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Titular de Notas Comerciais deverá comunicar o referido vencimento antecipado à Devedora, na data em que tomar ciência do vencimento antecipado, devendo a Devedora efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série, do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, acrescido **(i)** da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização (inclusive) ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** dos demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo pagamento (exclusive), conforme aplicável; e **(iii)** de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a Devedora receber o comunicado por escrito da Titular de Notas Comerciais nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficarem obrigadas, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula 7.38.8 serão devidos pela Devedora no prazo acima previsto, podendo

a Titular de Notas Comerciais adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais Escriturais.

7.39. Publicidade. Todos os atos e decisões relativos às Notas Comerciais Escriturais deverão ser comunicados, na forma de aviso, no Jornal de Publicação, bem como comunicados à Titular de Notas Comerciais, sempre imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado. A Devedora poderá alterar o jornal acima por outro jornal de grande circulação e de edição nacional que seja adotado para suas publicações societárias, mediante comunicação por escrito à Titular de Notas Comerciais e a publicação, na forma de aviso, no jornal a ser substituído.

8 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA E DAS FIADORAS

8.1. A Devedora e as Fiadoras estão adicionalmente obrigadas a:

- (i) no que diz respeito à Devedora, arcar com todos os custos decorrentes da distribuição e manutenção das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, diretamente ou por meio de recomposição de Fundo de Despesas, incluindo, mas não se limitando: **(a)** a todos os custos relativos ao registro dos CRI e da CCI na B3; **(b)** ao registro e a publicação da Aprovação Societária da Devedora e das Aprovações Societárias das Fiadoras; e **(c)** as despesas com a contratação dos prestadores de serviço contratados pela Securitizadora em função da emissão dos CRI, tais como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, e Escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário;
- (ii) fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a)** em até 90 (noventa) dias corridos após o encerramento do exercício social: **(i)** cópia das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora e das demonstrações financeiras individuais auditadas das Fiadoras, conforme aplicável, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes registrados na CVM, observado que a obrigação de fornecimento de cópias das demonstrações financeiras individuais auditadas das Fiadoras de que trata este item somente será exigível caso, nos termos da Cláusula 7.23.2 acima, as Fiadoras venham a ter demonstrações financeiras individuais auditadas por auditor independente registrado na CVM; e **(ii)** declaração do diretor da Devedora e das Fiadoras, atestando: **(1)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; **(2)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado; e **(3)** inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora e/ou das Fiadoras nos termos deste Termo de Emissão;; **(iii)** cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou

contas da Devedora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações **(1)** que não tenham implicação direta relevante sobre as Notas Comerciais Escriturais; ou **(2)** nas quais haja dever de sigilo por parte da Devedora e/ou pelas Fiadoras; e **(iv)** cópia de relatórios preparados pela Devedora demonstrando o cumprimento, ou descumprimento, de todos os Índices Financeiros previstos na Cláusula 7.38.2, item (xiii), acima, pela Devedora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento de tais Índices Financeiros do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Securitizadora, podendo este solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

- (b)** encaminhar, a partir do trimestre a ser encerrado em 31 de março de 2025, em até 60 (sessenta) dias corridos após o término de cada trimestre do exercício social, cópia das informações financeiras consolidadas revisadas da Devedora relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas de parecer dos auditores independentes;
 - (c)** em até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI; e
 - (d)** em até 2 (dois) Dias Úteis contados da tomada de conhecimento pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, conforme o caso, informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento estabelecidos neste Termo de Emissão.
- (iii)** proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e pela regulamentação da CVM, no que lhe for aplicável, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor;
 - (iv)** manter as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora auditadas por auditores independentes;
 - (v)** manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto por determinação legal ou normas da CVM, no que lhe for aplicável;
 - (vi)** não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

- (vii) notificar em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência do evento à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão de suas atividades ou que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento de todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão;
- (viii) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Devedora, nos termos deste Termo de Emissão;
- (ix) manter-se devidamente organizada e constituída como uma sociedade por ações sob as leis brasileiras;
- (x) cumprir, por si e suas Controladas, bem como seus administradores e executivos no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, com todas as obrigações decorrentes da legislação e da regulamentação brasileira aplicável, inclusive leis e regulamentos trabalhistas, previdenciários aplicáveis à condução de seus negócios e à execução das suas atividades, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa, ou que não resultem em um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) cumprir, por si e suas Controladas, bem como seus administradores e executivos no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, as normas que versam sobre o não incentivo a prostituição, não utilização ou incentivo a mão-de-obra infantil e/ou a trabalho em condição análoga à de escravo ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas (“Legislação de Proteção Social”);
- (xii) cumprir, por si e suas Controladas, bem como seus administradores e executivos no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, incluindo eventuais normas que versem sobre crimes ambientais, conforme aplicáveis à Devedora e às Fiadoras, procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor (“Legislação Socioambiental”), exceto por aquelas questionadas nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa, ou cujo descumprimento não seja capaz de gerar um Efeito Adverso Relevante;

- (xiii) manter autorizações e licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelas Fiadoras e/ou por suas Controladas, exceto se (a) dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, se comprove a existência de provimento jurisdicional ou administrativo autorizando a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização; (b) estiver no prazo tempestivo de renovação, ou tenha sido realizado o protocolo de renovação anteriormente ao vencimento; (c) estejam sendo questionados nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa; ou (d) sua ausência não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

- (xiv) cumprir, por si e suas Controladas, seus respectivos administradores no exercício de suas funções e agindo em nome e em benefício da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, toda e qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997 (em conjunto “Leis Anticorrupção”); aplicáveis e relevantes ao exercício das suas atividades, na medida em que: **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar; **(c)** 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; **(d)** caso ocorra qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente à Securitizadora; e **(e)** realizará eventuais pagamentos devidos à Securitizadora exclusivamente pelos meios previstos neste Termo de Emissão;

- (xv) observar estritamente a legislação e regulamentação tributária aplicável, mantendo-se em situação de regularidade perante autoridades governamentais ou fiscais, bem como efetuar o pontual pagamento de tributos que sejam devidos ou que devam ser recolhidos, exceto **(a)** por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa, ou **(b)** por aquelas cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;

- (xvi) notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente falsas, inconsistentes, imprecisas, insuficientes ou desatualizadas na data em que foram prestadas;
- (xvii) em relação à Devedora, contratar, às suas expensas e manter contratada durante a vigência dos CRI, a Moody's, S&P Ratings ou a Fitch Ratings ("Agência de Classificação de Risco") para preparação e divulgação de classificação de risco (*rating*) do CRI ("Relatório de Rating"), devendo ainda (a) solicitar a atualização do Relatório de *Rating* anualmente, nos termos do artigo 33, parágrafo 11 da Resolução CVM 60, ou na menor periodicidade possível, em caso de alteração da norma, a partir da data de emissão do primeiro relatório, sendo certo que, após a primeira data de emissão do Relatório de *Rating*, tal classificação poderá sofrer alterações positivas ou negativas, não sendo tais alterações, para todos efeitos, consideradas um descumprimento de quaisquer obrigações assumidas pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão; (b) divulgar, em conjunto com a Securitizadora, amplamente ao mercado o Relatório de Rating elaborado pela Agência de Classificação de Risco, no site da Securitizadora, na página <https://app.opecapital.com/pt/emissoes> (neste website, pesquisar "347" e selecionar "CRI Bild", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos das normas expedidas pela ANBIMA atualmente em vigor; e (c) substituir a Agência de Classificação de Risco caso esta cesse suas atividades no Brasil ou por qualquer motivo esteja ou seja impedida de emitir o Relatório de *Rating* sem a necessidade de aprovação da Securitizadora ou dos Titulares de CRI, desde que a substituta seja uma das Agências de Classificação de Risco;
- (xviii) não prometer, ceder, transferir ou de qualquer outra forma alienar quaisquer de suas obrigações relacionadas às Notas Comerciais Escriturais, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora;
- (xix) aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com os termos previstos na Cláusula 5.1 acima; e
- (xx) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas.

9 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

9.1. Os titulares de Notas Comerciais Escriturais poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de titulares de Notas Comerciais Escriturais, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações e aplicando-se, no que couber, o disposto na Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81"), a fim de deliberar sobre matéria de interesse da Securitizadora. A assembleia poderá ser realizada conjuntamente em virtude de interesse referente à totalidade das Notas Comerciais Escriturais ou separadamente referente às Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e/ou às Notas Comerciais Escriturais 2ª Série e/ou às Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso ("Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais").

9.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Securitizadora, na qualidade de titular de Notas Comerciais Escriturais, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais Escriturais, 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 de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Titular de Notas Comerciais Escriturais, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.3. A convocação da Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais deverá ser realizada nos termos da Cláusula 9.1 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias de acionistas constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 81, da Resolução CVM 60, qual seja, na presente data, no prazo de 20 (vinte), dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação, das demais regulamentações aplicáveis e deste Termo de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Securitizadora ou, em caso de liquidação do Patrimônio Separado, da totalidade dos titulares das Notas Comerciais Escriturais ou das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série, conforme o caso.

9.4. As Assembleias Gerais de Titulares de Notas Comerciais Escriturais instalar-se-ão com a presença da Securitizadora, ou, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, com a presença de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de Notas Comerciais Escriturais em Circulação ou das Notas Comerciais Escriturais da respectiva série em Circulação, conforme o caso, em primeira convocação, ou qualquer número, em segunda convocação.

9.5. A presidência das Assembleias Gerais de Titulares de Notas Comerciais Escriturais caberá à Securitizadora.

9.6. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, a cada uma das Notas Comerciais Escriturais em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular de Notas Comerciais Escriturais ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em assembleia geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais dependerão de aprovação da Securitizadora, observado o disposto na Cláusula 11.2 acima e salvo se houver liquidação do Patrimônio Separado.

9.7. Em caso de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, aplicar-se-ão a este Termo de Emissão todos os quóruns de deliberação e demais regras relativas à Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista no Termo de Securitização.

9.8. As deliberações tomadas pela Securitizadora, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Devedora.

9.9. Aplica-se às assembleias gerais de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

9.10. Para fins deste Termo de Emissão, **(i)** “Notas Comerciais Escriturais 1ª Série em Circulação” significam todas as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Devedora e as de titularidade de empresas Afiliadas da Devedora e das Fiadoras, administradores da Devedora e das Fiadoras, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente vinculadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; **(ii)** “Notas Comerciais Escriturais 2ª Série em Circulação” significam todas as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Devedora e as de titularidade de empresas Afiliadas da Devedora, pela Fiadoras, administradores da Devedora e das Fiadoras, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente vinculadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; **(iii)** “Notas Comerciais Escriturais 3ª Série em Circulação” significam todas as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas mantidas em tesouraria pela Devedora e as de titularidade de empresas Afiliadas da Devedora, pela Fiadoras, administradores da Devedora e das Fiadoras, incluindo, mas não se limitando a, pessoas direta ou indiretamente vinculadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas; e **(iv)** “Notas Comerciais Escriturais em Circulação” significam, em conjunto, as Notas Comerciais Escriturais 1ª Série em Circulação, as Notas Comerciais Escriturais 2ª Série em Circulação e as Notas Comerciais Escriturais 3ª Série.

9.11. Sem prejuízo do acima disposto, enquanto as Notas Comerciais Escriturais forem lastro dos CRI, ficará dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais, uma vez que, em razão do acima disposto, esta será integralmente, e para todos os fins, substituída pela respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI.

10 DECLARAÇÕES DA DEVEDORA E DAS FIADORAS

10.1. Sem prejuízo das demais declarações prestadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação de que seja parte (conforme aplicável), a Devedora e as Fiadoras, nesta data, declaram que:

- (i)** são sociedades devidamente constituídas, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil, bem como estão devidamente autorizadas a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii)** estão devidamente autorizados a celebrar este Termo de Emissão, bem como a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

- (iii)** a celebração deste Termo de Emissão, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Devedora e/ou pelas Fiadoras;
- (iv)** as pessoas que as representam na assinatura deste Termo de Emissão têm poderes bastantes para tanto;
- (v)** a celebração e os termos e condições deste Termo de Emissão, pela Devedora e pelas Fiadoras, conforme o caso, e o cumprimento das obrigações nela previstas, pela Devedora e pelas Fiadoras, conforme o caso, **(a)** não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam partes; **(b)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral em face da Devedora e/ou das Fiadoras; e **(c)** não resultarão em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(2)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer de seus bens ou ativos; ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (vi)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão;
- (vii)** não têm conhecimento ou foram citadas sobre qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação em curso envolvendo a Devedora ou as Fiadoras, que sejam de conhecimento da Devedora ou das Fiadoras, além daqueles (a) apresentados em relatório interno de acompanhamento processual, (b) divulgados nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora, e (c) apresentados aos assessores legais da Emissão;
- (viii)** não omitiram fatos relativos à Devedora e/ou às Fiadoras, cuja omissão, no contexto da Emissão, faça com que alguma declaração deste Termo de Emissão seja falsa, inconsistente, imprecisa, insuficiente ou desatualizada na data em que foram prestadas;
- (ix)** com base nas informações que lhes foram solicitadas com relação à Oferta, não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que cause um Efeito Adverso Relevante;
- (x)** as demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, e as informações financeiras intermediárias revisadas da Devedora relativas ao período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2024 (“ITR 2T24”) representam corretamente a posição financeira da Devedora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis determinados pela regulamentação aplicável, refletindo corretamente os ativos, passivos e contingências da Devedora, de forma consolidada;

- (xi) desde a data das demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 2023, **(a)** não houve qualquer impacto adverso na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, que cause um Efeito Adverso Relevante, **(b)** não houve qualquer operação envolvendo a Devedora, fora do curso normal de seus negócios, que cause um Efeito Adverso Relevante, e **(c)** não houve aumento substancial do endividamento da Devedora, incluindo por obrigações *off-balance*, que cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xii) a Devedora e as Fiadoras possuem, na data de assinatura deste Termo de Emissão, todas as autorizações e licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, exceto por aquelas (a) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que obtido respectivo efeito suspensivo; (b) que estejam em fase de regularização; (c) cujo descumprimento não seja capaz de gerar um Efeito Adverso Relevante; ou (d) para as quais a Devedora e as Fiadoras, conforme aplicável, possua(m) provimento administrativo ou jurisdicional vigente autorizando sua não observância;
- (xiii) todas as informações prestadas pela Devedora e pelas Fiadoras para a Securitizadora no contexto da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, na data em que foram prestadas;
- (xiv) cumprem, por si e por suas Controladas, com todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa, ou que não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xv) realizam o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade e/ou aplicabilidade esteja suspensa, ou cujo descumprimento não possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xvi) excetuados os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais Escriturais, o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários não foi financiado por outra captação por meio da emissão de CRI lastreado em instrumentos de dívida de emissão da Devedora;

- (xvii)** não têm conhecimento de qualquer decisão e/ou sentença na esfera judicial e/ou administrativa por questões relacionadas ao descumprimento da Legislação de Proteção Social envolvendo a Devedora ou as Fiadoras, tampouco foram incluídas em qualquer espécie de lista oficial emitida por órgão governamental brasileiro de sociedades que descumpram regras de caráter socioambiental;
- (xviii)** não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
- (xix)** têm plena ciência e concorda integralmente que a forma de cálculo da Remuneração foi acordada por livre vontade da Devedora, em observância ao princípio da boa-fé;
- (xx)** estão adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão e não estão, nesta data, incorrendo em nenhum Evento de Inadimplemento;
- (xxi)** não têm conhecimento de qualquer violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, ou decisão judicial, arbitral ou administrativa nesse sentido, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, em relação à Devedora, às Fiadoras e/ou suas Controladas, bem como seus respectivos administradores e/ou funcionários, no exercício de suas funções e em benefício da Devedora, das Fiadoras e/ou de suas Controladas, conforme o caso;
- (xxii)** cumprem, por si e suas Controladas, seus respectivos administradores e funcionários, no exercício de suas funções e agindo em nome e em benefício da Devedora e/ou das Fiadoras, conforme o caso, bem como envia seus melhores esforços para que suas controladoras e coligadas cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar; **(c)** 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; **(d)** caso ocorra qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente à Securitizadora; e **(e)** realizará eventuais pagamentos devidos à Securitizadora exclusivamente pelos meios previstos neste Termo de Emissão;
- (xxiii)** a Devedora ou suas Controladas não têm conhecimento de qualquer impedimento para a destinação dos recursos da Emissão para os Empreendimentos Imobiliários; e

(xxiv) a Devedora e as Fiadoras estão aptas a figurarem como devedora e coobrigados, respectivamente, dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** não serem companhia aberta ou parte relacionada a companhia aberta; **(b)** não serem instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

10.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima, a Devedora obriga-se a notificar, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, a Titular de Notas Comerciais (por meio de comunicação individual) caso tome conhecimento de que qualquer das declarações prestadas nos termos da Cláusula 10.1 acima era falsa, enganosa, incompleta e/ou incorreta, na data em que foi prestada.

11 DESPESAS

11.1. Correrão por conta da Devedora (diretamente ou por meio da composição e recomposição do Fundo de Despesas, conforme o caso) todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão e com a estruturação, registro e execução das Notas Comerciais Escriturais e da operação de securitização dos CRI, conforme o caso, incluindo, sem limitação, publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, da Securitizadora, do escriturador dos CRI, do Auditor Independente, da(s) agência(s) de classificação de risco e dos demais prestadores de serviços, bem como custos com contratação de terceiros pela Titular de Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário a fim de defender os interesses dos Titulares de CRI e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais Escriturais e à operação de securitização dos CRI, sendo certo que qualquer custo que ultrapasse o valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), dependerá, sempre que possível, de aprovação prévia pela Devedora, com exceção aos custos elencados na tabela do **Anexo VIII** a este Termo de Emissão e/ou custos com assembleias e/ou quaisquer outros custos informados nos Documentos da Operação.

11.2. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, listadas no **Anexo VIII** a este Termo de Emissão, são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, “Despesas”): (i) os valores referentes às Despesas *flat* listadas no **Anexo VIII** a este Termo de Emissão serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, na primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, por conta e ordem da Devedora, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11.3 abaixo.

11.3. A Securitizadora descontará do Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, na primeira Data de Integralização, um montante para constituição do Fundo de Despesas, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI. O valor total do Fundo de Despesas será correspondente ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

11.3.1. Caso os recursos do Fundo de Despesas venham a somar valor inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação nesse sentido enviada pela Securitizadora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, 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 respectiva Conta do Patrimônio Separado.

11.4. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com as Despesas, e não seja recomposto pontualmente pela Devedora nos termos da Cláusula 11.3.1 acima, o pagamento destas será realizado pela Securitizadora, exclusivamente mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado dos CRI e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não seja suficiente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 11.5 abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos abaixo previstos na Cláusula 11.5 abaixo, que eventualmente não tenham sido saldados na forma desta Cláusula, serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

11.5. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora (em razão da não recomposição do Fundo de Despesas) não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso.

11.6. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Titular de Notas Comerciais, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

11.7. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Titular de Notas Comerciais à Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de quitação integral das obrigações assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação, ressalvados à Titular de Notas Comerciais os benefícios fiscais dos rendimentos.

11.8. A Titular de Notas Comerciais deverá enviar mensalmente à Devedora relatório demonstrando os custos arcados com os recursos do Fundo de Despesas, acompanhados de comprovantes de pagamento.

12 INDENIZAÇÃO

12.1. A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, de qualquer prejuízo, perdas e/ou danos de natureza direta (excluídos lucros cessantes e prejuízos, perdas e danos de natureza, decorrentes exclusivamente de atos praticados por dolo ou culpa da Devedora decorrentes, conforme verificado por decisão judicial transitada em julgado relacionados a: **(i)** declaração inverídica, incorreta ou falsa prestada pela Devedora nos Documentos da Operação; ou **(ii)** demandas, ações ou processos judiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários.

12.1.1. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 12.1 acima abrange o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão. As Partes desde já concordam que a Devedora não será responsável por qualquer indenização decorrente ou de qualquer forma relacionada a qualquer custo de oportunidade, negócios ou clientela, ou por danos indiretos ou lucros cessantes alegados pela Securitizadora ou qualquer de suas Controladas.

12.1.2. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emitente e/ou as Fiadoras, por quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese de descumprimento, pela Securitizadora ou seus profissionais, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado, conforme o disposto na Lei 14.430 e/ou na legislação aplicável conforme decisão judicial transitado em julgado por juízo ou tribunal competente.

13 COMUNICAÇÕES

13.1. Todas as comunicações realizadas nos termos deste Termo de Emissão devem ser sempre

realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas **(i)** para as comunicações realizadas em meio físico, quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e **(ii)** para as comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina ou servidor utilizados pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Devedora:

BIVI HOLDING S.A.

Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Jardim Botânico
14.021-630 - Ribeirão Preto - SP
At.: Área de Crédito PJ
Telefone: +55 (16) 3878-4700; +55 (16) 3456-8801
E-mail: creditopj@bild.com.br

(ii) para a Titular de Notas Comerciais:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa
01.455-000 – São Paulo - SP
At: Sra. Flávia Palácios
Tel.: +55 (11) 4270-0130
E-mail: gestão.imob@opeacapital.com

(iii) para a Bild:

BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 01, Jardim Botânico
14.021-630 - Ribeirão Preto - SP
At.: Área de Crédito PJ
Telefone: +55 (16) 3878-4700; +55 (16) 3456-8801
E-mail: creditopj@bild.com.br

(iv) para a Vitta:

VITTA RESIDENCIAL S.A.

Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico
14.021-630 - Ribeirão Preto - SP
At.: Área de Crédito PJ

Telefone: +55 (16) 3878-4700; +55 (16) 3456-8801

E-mail: creditopj@bild.com.br

14 DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. As obrigações assumidas neste Termo de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

14.2. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes, observado o disposto na Cláusula 14.3.1 abaixo.

14.3. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos Documentos da Operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.

14.3.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 5.1.3 acima. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração deste Termo de Emissão, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; e **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo eventuais modificações para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens **(i)**, **(ii)**, **(iii)**, **(iv)** e **(v)** acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamento dos CRI e/ou nas garantias dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

14.4. A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas deste Termo de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

14.5. Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

14.6. As Partes reconhecem este Termo de Emissão e as Notas Comerciais Escriturais como títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784, incisos III e XII, do Código de Processo Civil e do artigo 45, *caput*, da Lei 14.195.

14.7. Para os fins deste Termo de Emissão, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos neste Termo de Emissão.

14.8. Quaisquer transferências de recursos da Titular de Notas Comerciais à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Titular de Notas Comerciais líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Titular de Notas Comerciais os benefícios fiscais de eventuais rendimentos.

14.9. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Emissão pelos referidos meios.

14.10. Este Termo de Emissão 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 Termo de Emissão em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

14.11. Este Termo de Emissão é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

14.12. Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Emissão.

14.13. Este Termo de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

14.14. As palavras e os termos constantes deste Termo de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência do presente Termo de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

14.15. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Emissão foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 25 de novembro de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte.)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

(Página de Assinaturas do “Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.”)

BIVI HOLDING S.A.

Devedora



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Titular de Notas Comerciais



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Fiadora



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

VITTA RESIDENCIAL S.A.

Fiadora



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

ANEXO I**Tabela 1 - Descrição dos Empreendimentos Imobiliários**

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Atmo	R. Renato Chiozzotto, S/N – Pq. Morumbi - Votorantim/SP	28808	RGI de Votorantim	Não	Não	Sim
Villa Home Resort	R. Hermínio Butarelli, 5 – Pq. Das Esmeraldas - Marília/SP	25100	2º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mellie	R. José Elias, 300 – Jd. Karaíba - Uberlândia/MG	248380	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Boa Vista	Av. Emilio Giroto, 215 - Sítio Boa Vista - Taquaritinga/SP	41928	RGI de Taquaritinga	Não	Não	Sim
Trinitá	R. Walfrido Rey, 400 – Jd. Yolanda - São José Do Rio Preto/SP	116368	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vila Laredo	R. Francisco Silva, 457 - Vila Lucy - Sorocaba/SP	78411	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Hiali Home Club	Av. Maranhão - Upg Mercês - Uberaba/MG	102695	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Luzz Altamira	Av. Das Américas, 443 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	252902	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim

Lif Vila das Belezas	R. Aristodemo Gazzotti, 173 - Vila Das Belezas - São Paulo/SP	485906	11º RGI de São Paulo	Não	Não	Sim
Vitta Parque Imperial	Via Orlando José Scutti, 1725 - Park Do Imperador - Matão/SP	35225	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Sonata Residencial	Av. Getúlio Vargas, 2630 - Recreio São Judas Tadeu - São Carlos/SP	176667	RGI de São Carlos	Não	Não	Sim
Trion	R. Capitão Grandino, 445 - Vila Florinda - Sorocaba/SP	56196	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Vitta Pq. Das Flores	Av. Eduardo A. Matarazzo, S/N – Chac. Pedro Correa De Carvalho - Ribeirão Preto/SP	200446	1º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Vitta Villa Mattioli	R. Telmo Maia, 902 – Conj. Hab. São José Do Rio Preto - São José Do Rio Preto/SP	203481	1º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vistas do Botânico Oitis	R. Antônio Fernandes, 724 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	105624	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Duo Sinharinha	R. Sinharinha Frota, 2695 – Jd. Buscardi - Matão/SP	22202	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Viven	Av. José P. Sobrinho, 651 – Jd. Novo Mundo - São José Do Rio Preto/SP	15587	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Lift Laguna	R. Laguna, 508 – Jd. Caravelas - São Paulo/SP	499555	11º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Vitta Hibisco Rosa	R. Francisco A. Da Rocha, 185 - Água Branca - Piracicaba/SP	126041	2º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim

Bllis	R. Jayme Vicente Holloway, 2-50 - Vila Aviação - Bauru/SP	138298	1º RGI de Bauru/SP	Não	Não	Sim
Vista Galassi	Av. Francisco Galassi, 1530 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	265048	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Stein	R. Dr. Albert Sabin, 80 - Vila do Golfe - Ribeirão Preto/SP	184260	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Matiz Residence	R. Ruth Rocha, 43 - Minas Gerais - Uberlândia/MG	120368	2º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Vitta Caminhos Do Bosque	R. Julieta Crusca de Jesus, 86 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	155338	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Turpan	R. João Aquino S. e Oliveira, 172 - UPG Mercês, Vila St. Maria - Uberaba/MG	105065	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Montiê	R. José Pimenta de Oliveira, S/Nº - Chac. Bela Vista - Franca/SP	115289	1º RGI de Franca/SP	Não	Não	Sim
Evolve	R. José de Abreu Neto, 581 - Bairro Anexo ao Pq. das Esmeraldas II - Marília/SP	80534	1º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mirant	R. Bonsucesso, 484 - São Francisco - Passos/MG	93466	RGI de Passos/MG	Não	Não	Sim
Somee	R. Manoel Dos Santos Azanha, 160 - Vila Paraíso - Americana/SP	154766	RGI de Americana/SP	Não	Não	Sim
Jupia 5	R. Rio Grande do Sul, S/N - Chácara Esperia - Piracicaba/SP	77471	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim

São Dimas	R. Samuel Alves, s/nº - Setor 08, Quadra 08, Lote 0124, Sublote 1 A 3 - Bairro Jd. Europa - Piracicaba/SP	131308	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Monterrey 2	Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, 180 - Lote 4 e P/5 da Quadra 02 – Lot. Residencial Monterrey - Ribeirão Preto/SP	205886	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Gimenez	R. 01 – Jd. Montreal, 115 – Jd. Montreal - Sertãozinho/SP	51463	RGI de Sertãozinho/SP	Não	Não	Sim
Bild Morumbi	R. João Badinato, nº 250 - Vila Suzana - São Paulo/SP	208146	18º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Rizz	R. Augusto Lippel, s/n – Pq. Campolim - Sorocaba/SP	141446	2º RGI de Sorocaba/SP	Não	Não	Sim
Harmon	R. Santos Dumont, s/nº - Lotes 08, 09, 10 e 13A da Quadra 21 - Vila Póvoa - Uberlândia/MG	270898	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Imobiliários

Empreendimento Imobiliário	Uso dos Recursos da presente Emissão (Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a)	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Imobiliário	Gastos já realizados em cada Empreendimento Imobiliário até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no em cada Empreendimento Imobiliário (R\$)	Valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais a serem alocados em cada Empreendimento Imobiliário conforme cronograma semestral constante do Anexo II ao Termo de Emissão (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Notas Comerciais Escriturais da presente Emissão dividido por Empreendimento Imobiliário (*)
Atmo	Atividades de Construção	104.515.271	84.137.586	20.377.685	13.621.975,00	3,630%
Villa Home Resort E Spa	Atividades de Construção	81.569.059	55.280.193	26.288.866	9.002.994,00	2,400%
Mellie	Atividades de Construção	89.433.539	51.866.868	37.566.670	17.902.088,62	4,780%
Vitta Boa Vista	Atividades de Construção	33.058.752	19.450.446	13.608.306	6.786.514,77	1,810%
Trinita	Atividades de Construção	51.115.784	20.318.230	30.797.554	12.702.120,43	3,390%
Vila Laredo	Atividades de Construção	43.909.360	18.293.592	25.615.768	18.586.961,58	4,960%

Hiali Home Club	Atividades de Construção	80.415.677	43.780.414	36.635.263	12.733.002,00	3,400%
Luzz Altamira	Atividades de Construção	70.363.737	31.690.720	38.673.016	9.712.259,00	2,590%
Lift Vila Das Belezas	Atividades de Construção	32.802.190	15.597.928	17.204.262	12.181.471,04	3,250%
Vitta Parque Imperial	Atividades de Construção	37.730.817	14.339.936	23.390.881	18.882.589,26	5,040%
Sonata	Atividades de Construção	34.458.761	15.438.269	19.020.492	17.523.118,39	4,670%
Trion	Atividades de Construção	57.966.192	16.042.788	41.923.404	3.218.820,00	0,860%
Vitta Parque Das Flores	Atividades de Construção	44.276.801	17.956.850	26.319.951	10.035.155,01	2,680%
Vitta Villa Mattioli	Atividades de Construção	29.695.084	9.270.629	20.424.455	11.372.174,97	3,030%
Vistas Do Botânico Oitis	Atividades de Construção	38.606.415	7.766.375	30.840.040	4.068.542,82	1,080%
Duo Sinharinha	Atividades de Construção	33.373.855	5.259.408	28.114.446	6.066.602,48	1,620%
Viven	Atividades de Construção	62.391.907	0	62.391.907	3.759.440,00	1,000%
Lift Laguna	Atividades de Construção	22.899.132	6.746.599	16.152.533	8.261.515,18	2,200%

Vitta Hibisco Rosa	Atividades de Construção	41.108.534	0	41.108.534	8.690.363,82	2,320%
Bllis	Atividades de Construção	89.306.791	0	89.306.791	14.052.877,40	3,750%
Vista Galassi	Atividades de Construção	40.513.075	0	40.513.075	6.490.014,00	1,730%
Stein	Atividades de Construção	71.353.616	0	71.353.616	10.873.742,60	2,900%
Matiz Residence	Atividades de Construção	32.061.301	0	32.061.301	17.432.673,73	4,650%
Vitta Caminhos Do Bosque	Atividades de Construção	58.443.546	0	58.443.546	16.893.563,00	4,500%
Turpan	Atividades de Construção	62.201.927	0	62.201.927	10.258.245,43	2,740%
Montiê	Atividades de Construção	27.829.080	0	27.829.080	4.953.816,00	1,320%
Evolve	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	47.698.757	0	47.698.757	7.850.849,31	2,090%
Mirant	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	24.591.777	0	24.591.777	4.200.000,00	1,120%
Somêe	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	76.319.194	0	76.319.194	13.398.409,20	3,570%
Jupia 5	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	18.580.564	0	18.580.564	3.151.200,00	0,840%

São Dimas	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	62.660.850	0	62.660.850	10.666.740,48	2,840%
Monterrey 2	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	64.729.873	0	64.729.873	10.666.740,48	2,840%
Gimenez	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	36.890.000	0	36.890.000	6.000.000,00	1,600%
Bild Morumbi	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	42.118.000	0	42.118.000	7.923.600,00	2,110%
Rizz	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	89.348.831	0	89.348.831	13.928.460,00	3,720%
Harmon	Aquisição de Terrenos e Atividades de Construção	67.459.364	0	67.459.364	11.151.360,00	2,970%
TOTAL					375.000.000,00	100,00%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

ANEXO II

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
		2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°	1°	2°
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Atmo	13.621.975	-	5.448.790,00	8.173.185,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Villa Home Resort E Spa	9.002.994	-	3.601.197,60	3.601.197,60	1.800.598,80	-	-	-	-	-	-	-
Mellie	17.902.089	-	5.370.626,59	5.370.626,59	3.580.417,72	3.580.417,72	-	-	-	-	-	-
Vitta Boa Vista	6.786.515	-	4.750.560,34	2.035.954,43	-	-	-	-	-	-	-	-
Trinita	12.702.120	-	6.351.060,22	3.810.636,13	2.540.424,09	-	-	-	-	-	-	-
Vila Laredo	18.586.962	-	9.293.480,79	5.576.088,47	3.717.392,32	-	-	-	-	-	-	-
Hiali Home Club	12.733.002	-	5.093.200,80	5.093.200,80	2.546.600,40	-	-	-	-	-	-	-
Luzz Altamira	9.712.259	-	3.884.903,60	3.884.903,60	1.942.451,80	-	-	-	-	-	-	-
Lift Vila Das Belezas	12.181.471	-	6.090.735,52	3.654.441,31	2.436.294,21	-	-	-	-	-	-	-

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
		2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Vitta Pq. Imperial	18.882.589	-	7.553.035,70	5.664.776,78	5.664.776,78	-	-	-	-	-	-	-
Sonata	17.523.118	-	7.009.247,36	5.256.935,52	5.256.935,52	-	-	-	-	-	-	-
Trion	3.218.820	-	-	1.287.528,00	965.646,00	643.764,00	321.882,00	-	-	-	-	-
Vitta Pq. Das Flores	10.035.155	-	5.017.577,51	3.010.546,50	2.007.031,00	-	-	-	-	-	-	
Vitta Villa Mattioli	11.372.175	-	5.686.087,49	3.411.652,49	2.274.434,99	-	-	-	-	-	-	
Vistas Do Botanico Oitis	4.068.543	-	2.034.271,41	1.627.417,13	406.854,28	-	-	-	-	-	-	
Duo Sinharinha	6.066.602	-	3.033.301,24	2.426.640,99	606.660,25	-	-	-	-	-	-	
Viven	3.759.440	-	-	-	1.503.776,00	1.127.832,00	751.888,00	375.944,00	-	-	-	
Lift Laguna	8.261.515	-	2.478.454,55	3.304.606,07	2.478.454,55	-	-	-	-	-	-	-
Vitta Hibisco Rosa	8.690.364	-	-	3.476.145,53	2.607.109,15	1.738.072,76	869.036,38	-	-	-	-	-
Blis	14.052.877	-	-	-	5.621.150,96	4.215.863,22	2.810.575,48	1.405.287,74	-	-	-	-

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
		2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Vista Galasi	6.490.014	-	-	2.596.005,60	1.947.004,20	1.298.002,80	649.001,40	-	-	-	-	-
Stein	10.873.743	-	-	-	4.349.497,04	3.262.122,78	2.174.748,52	1.087.374,26	-	-	-	-
Matiz Residence	17.432.674	-	-	-	6.973.069,49	5.229.802,12	3.486.534,75	1.743.267,37	-	-	-	-
Vitta Caminhos Do Bosque	16.893.563	-	-	-	6.757.425,20	5.068.068,90	3.378.712,60	1.689.356,30	-	-	-	-
Turpan	10.258.245	-	-	-	-	4.103.298,17	3.077.473,63	2.051.649,09	1.025.824,54	-	-	-
Montiê	4.953.816	-	-	-	-	1.981.526,40	1.486.144,80	990.763,20	495.381,60	-	-	-
Evolve	7.850.849	-	-	-	-	3.140.339,72	2.355.254,79	1.570.169,86	785.084,93	-	-	-
Mirant	4.200.000	-	-	-	-	1.680.000,00	1.260.000,00	840.000,00	420.000,00	-	-	-
Somêe	13.398.409	-	-	-	-	5.359.363,68	4.019.522,76	2.679.681,84	1.339.840,92	-	-	-
Jupia 5	3.151.200	-	-	-	-	1.260.480,00	945.360,00	630.240,00	315.120,00	-	-	-
São Dimas	10.666.740	-	-	-	-	4.266.696,19	3.200.022,14	2.133.348,10	1.066.674,05	-	-	-

Empreendimento Imobiliário	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Empreendimento Imobiliário (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)										
		2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º	1º	2º
		S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
		2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Monterrey 2	10.666.740	-	-	-	-	4.266.696,19	3.200.022,14	2.133.348,10	1.066.674,05	-	-	-
Gimenez	6.000.000	-	-	-	-	2.400.000,00	1.800.000,00	1.200.000,00	600.000,00	-	-	-
Bild Morumbi	7.923.600	-	-	-	-	3.169.440,00	2.377.080,00	1.584.720,00	792.360,00	-	-	-
Rizz	13.928.460	-	-	-	-	5.571.384,00	4.178.538,00	2.785.692,00	1.392.846,00	-	-	-
Harmon	11.151.360	-	-	-	-	4.460.544,00	3.345.408,00	2.230.272,00	1.115.136,00	-	-	-
TOTAL	375.000.000	-	82.696.530,70	73.262.488,54	67.984.004,75	67.823.714,67	45.687.205,40	27.131.113,85	10.414.942,09	-	-	-

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Imobiliários foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais Escriturais, qual seja, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

O cronograma acima é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais Escriturais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Ademais 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 qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou resgate antecipado 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.

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; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme o histórico descrito na tabela abaixo:

Histórico (aproximado) de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
Exercício Social	Montante Utilizado (em milhões)
Encerrado em 31 de dezembro de 2021	960.859
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	1.169.960
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	1.422.348
Total	R\$ 3.553.168

ANEXO III
MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

**TERMO DE DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DAS NOTAS
COMERCIAIS ESCRITURAIS**

Ribeirão Preto, [DATA]

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

c/c

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ref.: Notificação Sobre Uso dos Recursos da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, Em Até 3 (Três) Séries, Para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A. (“Notas Comerciais Escriturais”), Lastro da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.

A **Bivi Holding S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 08.964.236/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Identificação do Registro de Empresas nº 35.300.518.632, neste ato representada na forma de seu estatuto social, nos termos da Cláusula 5.1.2.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais Escriturais vem, pelo presente termo, **DECLARAR** que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais Escriturais utilizados até a data da presente correspondência, corresponde a R\$ [•] ([•] reais), e referente ao período semestral de [•] a [•], sendo:

Denominação do Empreendime nto Imobiliário	Proprietário	Matrícu la / Cartóri o	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/et apa do projeto: construção	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF- e) / recibo [x] / TED [x] / DOC	Comprova nte de pagamento	Percent ual do recurso utilizad o no semestr	Valor gasto no semest re

						[x] / boleto (autenticaç ão) / outros		e	
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]
Total Destinado no Semestre			[.] %			R\$ [.]			
Total Acumulado Destinado Desde a Data da Emissão Até a Presente Data					R\$ [.]				
Valor Líquido da Oferta Descontadas Retenções Previstas na Oferta					R\$ [.]				
Saldo a Destinar					R\$ [.]				
Valor Total da Oferta					R\$ [.]				

DECLARA, ainda, que é titular do controle societário das SPE Investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os Documentos Comprobatórios necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

BIVI HOLDING S.A.
[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]

ANEXO IV

**FLUXO DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO
DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS 1ª SÉRIE**

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série
1	13/06/2025	Sim	Não	0,0000%
2	13/12/2025	Sim	Não	0,0000%
3	13/06/2026	Sim	Não	0,0000%
4	13/12/2026	Sim	Não	0,0000%
5	13/06/2027	Sim	Não	0,0000%
6	13/12/2027	Sim	Não	0,0000%
7	13/06/2028	Sim	Não	0,0000%
8	13/12/2028	Sim	Sim	50,0000%
9	13/06/2029	Sim	Não	0,0000%
10	13/12/2029	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO V

**FLUXO DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO
DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS 2ª SÉRIE**

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série
1	13/06/2025	Sim	Não	0,0000%
2	13/12/2025	Sim	Não	0,0000%
3	13/06/2026	Sim	Não	0,0000%
4	13/12/2026	Sim	Não	0,0000%
5	13/06/2027	Sim	Não	0,0000%
6	13/12/2027	Sim	Não	0,0000%
7	13/06/2028	Sim	Não	0,0000%
8	13/12/2028	Sim	Sim	50,0000%
9	13/06/2029	Sim	Não	0,0000%
10	13/12/2029	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO VI

**FLUXO DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO
DAS NOTAS COMERCIAIS 3ª SÉRIE**

Parcela	Datas de Pagamento	Pagamento de Remuneração	Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série
1	13/06/2025	Sim	Não	0,0000%
2	13/12/2025	Sim	Não	0,0000%
3	13/06/2026	Sim	Não	0,0000%
4	13/12/2026	Sim	Não	0,0000%
5	13/06/2027	Sim	Não	0,0000%
6	13/12/2027	Sim	Não	0,0000%
7	13/06/2028	Sim	Não	0,0000%
8	13/12/2028	Sim	Sim	50,0000%
9	13/06/2029	Sim	Não	0,0000%
10	13/12/2029	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO VII

**MODELO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS**

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM [3 (TRÊS)] SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BIVI HOLDING S.A. (“BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO”)

DEVEDORA Bivi Holding S.A.		CNPJ 08.964.236/0001-50
LOGRADOURO Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326		BAIRRO Jardim Botânico
CEP 14.021-630	CIDADE Ribeirão Preto	U.F. SP

CARACTERÍSTICAS

Emissão de [•] ([•]) notas comerciais escriturais, em [•] ([•]) séries, para colocação privada, da Bivi Holding S.A. (“Notas Comerciais Escriturais”, “Emissão” e “Devedora”, respectivamente), cujas características estão definidas no “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão De Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, Em Até 3 (Três) Séries, Para Colocação Privada, Da Bivi Holding S.A.*”, datado de 25 de novembro de 2024 (“Termo de Emissão”). A Emissão foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 25 de novembro de 2024, a qual será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo e publicada no jornal Tribuna de Ribeirão Preto, nos termos do artigo 289 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS 1ª SÉRIE SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS 1ª SÉRIE [•]	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS 1ª SÉRIE (R\$) R\$[•]

NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS 2ª SÉRIE SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS 2ª SÉRIE [.]	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS (R\$) R\$[.]

NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS 3ª SÉRIE SUBSCRITAS

QTDE. SUBSCRITA NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS 2ª SÉRIE [.]	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$) 1.000,00	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS (R\$) R\$[.]

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐ **Em conta corrente Banco nº _____ Agência nº _____**

☐ **Moeda corrente nacional.**

As Notas Comerciais Escriturais serão integralizadas em moeda corrente nacional, na forma prevista na Cláusula 7.12 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

Exceto se expressamente indicado, palavras e expressões iniciadas em letras maiúsculas, não definidas neste Boletim de Subscrição, terão o significado previsto no Termo de Emissão.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Notas Comerciais Escriturais encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

(i) verificação de que a Instituição Custodiante efetuou o depósito das CCI na conta da B3 da Securitizadora, conforme registros da B3;

- (ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação para concretização da emissão dos CRI, das Notas Comerciais Escriturais e das CCI, bem como da Oferta, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes envolvidas, bem como a verificação dos poderes dos representantes legais dessas partes e obtenção de aprovações e publicações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
- (iii) recebimento (a) da Aprovação Societária da Devedora e das Aprovações Societárias das Fiadoras devidamente formalizadas e arquivadas na JUCESP; e (b) do Termo de Emissão devidamente formalizada e registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo;
- (iv) recebimento da ata da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 7 de agosto de 2023, registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9, observado que a Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, do estatuto social da Emissora;
- (v) depósito dos CRI para distribuição no mercado primário da B3 e negociação no mercado secundário da B3;
- (vi) efetiva emissão, subscrição e integralização de CRI, na quantidade de Notas Comerciais Escriturais a serem integralizadas e na forma disciplinada no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;
- (vii) não imposição de exigências pela CVM, B3 ou ANBIMA que torne a emissão dos CRI impossível;
- (viii) manutenção da plena existência, validade, eficácia e exequibilidade deste Termo de Emissão e das Notas Comerciais Escriturais até a respectiva Data de Integralização, inclusive;
- (ix) não seja verificado qualquer Evento de Inadimplemento nos termos do Termo de Emissão;
- (x) seja obtido o registro da oferta de certificado de recebíveis imobiliários da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em [3 (três)] séries, da Opea Securitizadora S.A., lastreada nos créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Escriturais junto à CVM;
- (xi) recebimento, pelos Coordenadores, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas do parecer legal dos assessores contratados no âmbito da Oferta, nos termos previstos no Contrato de Distribuição;

(xii) recebimento, pela Securitizadora, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, de versão assinada do parecer legal dos assessor da Devedora contratado no âmbito da Oferta, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e

(xii) sejam atendidas todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição.

Declaro, para todos os fins, que conheço, estou de acordo e por isso consinto com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Notas Comerciais Escriturais, bem como declaro ter obtido exemplar do Termo de Emissão.

São Paulo, [DIA] de [MÊS] de 2024.

SUBSCRITOR

OPEA SECURITIZADORA S.A.
[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$[•] ([•])	BIVI HOLDING S.A. [CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]

1ª via – Devedora 2ª via – Subscritor

ANEXO VIII

DESPESAS INICIAIS, RECORRENTES E EXTRAORDINÁRIAS

Despesas Iniciais	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Taxa de Emissão	Flat	Opea	22.509,85	0,007503%	20.000,00	0,006667%
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	Opea	3.376,48	0,001125%	3.000,00	0,001000%
Assessor Legal - Oferta	Flat	Cescon	209.366,39	0,069789%	190.000,00	0,063333%
Agente Fiduciário (Implantação)*	Flat	Vórtx	11.951,72	0,003984%	10.000,00	0,003333%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	17.927,57	0,005976%	15.000,00	0,005000%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	9.561,37	0,003187%	8.000,00	0,002667%
Registro do Lastro	Flat	Vórtx	5.975,86	0,001992%	5.000,00	0,001667%
Escriturador - Implantação	Flat	Vórtx	1.195,17	0,000398%	1.000,00	0,000333%
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,007171%	18.000,00	0,006000%
Escriturador Nota Comercial - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	21.513,09	0,007171%	18.000,00	0,006000%
Liquidante - Primeira Parcela	Flat	Vórtx	7.171,03	0,002390%	6.000,00	0,002000%
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	B3	69.250,00	0,023083%	69.250,00	0,023083%
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	B3	3.000,00	0,001000%	3.000,00	0,001000%
B3: Liquidação Financeira	Flat	B3	224,96	0,000075%	224,96	0,000075%
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	ANBIMA	2.979,00	0,000993%	2.979,00	0,000993%
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	ANBIMA	10.441,00	0,003480%	10.441,00	0,003480%
Taxa de Fiscalização	Flat	CVM	90.000,00	0,030000%	90.000,00	0,030000%
Assessor Legal - Devedora	Flat	Mattos Filho	198.347,11	0,066116%	180.000,00	0,060000%
Rating*	Flat	S&P	40.716,90	0,013572%	40.716,90	0,013572%
Audidores da Oferta	Flat	EY	650.000,00	0,216667%	650.000,00	0,216667%
Comissão de Estruturação	Flat	Coordenadores	Conforme definido no Contrato de Distribuição			
Prêmio de Garantia Firme	Flat	Coordenadores	Conforme definido no Contrato de Distribuição			
Comissão de Distribuição	Flat	Coordenadores	Conforme definido no Contrato de Distribuição			
Total			10.362.156,16	3,454052%	10.193.600,24	3,3978667%

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Titular	Valor Bruto	% valor da emissão	Valor Liquido	% valor da emissão
Administração do CRI	Mensal	Opea	3.376,48	0,001125%	3.000,00	0,0010%
Escriturador dos CRI	Anual	Vortx	19.922,52	0,006641%	17.083,56	0,0057%
Custódia da CCI (B3)	Mensal	B3	2.280,00	0,000760%	2.280,00	0,0008%
Contabilidade do P.S	Trimestral	VACC	1.080,00	0,000360%	1.080,00	0,0004%
Verificação de Convernats	Semestral	Agente Contratado	1.200,00	0,000400%	1.054,20	0,0004%
Verificação da Dest. De Recursos	Semestral	OT	1.365,96	0,000455%	1.200,00	0,0004%
Agência de Classificação de Risco	Anual	S&P	40.716,90	0,013572%	40.716,90	0,0136%
Agente Fiduciário	Anual	Vortx	16.602,10	0,005534%	15.000,00	0,0050%
Custódia da CCI	Anual	Vortx	8.854,45	0,002951%	8.000,00	0,0027%
Auditoria do P.S	Anual	Grant Thornton	3.200,00	0,001067%	3.200,00	0,0011%
Total (Anual)			162.305,64	0,054102%	151.868,86	0,050623%

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 3CEA7513B0304C79969161118FA8D0CE

Status: Concluído

Assunto: Complete with DocuSign: CRI Bild_Termo de Emissão_v10_cln (Final).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 107

Assinaturas: 8

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Eduarda Costa

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
PINHEIROS

SP, SP 05426-100

Eduarda.Costa@cesconbarrieu.com.br

Endereço IP: 200.186.118.162

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Eduarda Costa

Local: DocuSign

25/11/2024 16:48:37

Eduarda.Costa@cesconbarrieu.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Flávio Guedes de Alcântara Filho

flavio.alcantara@vittaresidencial.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital

Assinado por:



Enviado: 25/11/2024 17:01:52

Visualizado: 25/11/2024 20:39:48

Assinado: 25/11/2024 21:33:24

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Usando endereço IP: 191.241.61.161

Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

CPF do signatário: 27840914810

Cargo do Signatário: Diretor

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/11/2024 20:39:48

ID: b9d2d7a4-47cf-4e19-b1a5-dba0a11770ee

Jose Vitor Jordani

jose.jordani@bild.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital

Assinado por:



Enviado: 25/11/2024 17:01:52

Reenviado: 25/11/2024 21:46:55

Visualizado: 25/11/2024 21:52:43

Assinado: 25/11/2024 22:08:59

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Usando endereço IP: 179.247.227.206

Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla

CPF do signatário: 36546336847

Cargo do Signatário: Representante

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/11/2024 21:52:43

ID: 13a4b06c-3fbf-47a5-a9a4-b67ba61c73c8

Rodrigo Bragatto Moura

rodrigo.bragatto@opeacapital.com

Procurador

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma), Certificado Digital

Assinado por:



Enviado: 25/11/2024 17:01:51

Visualizado: 25/11/2024 17:03:06

Assinado: 25/11/2024 17:04:49

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Usando endereço IP: 201.6.241.46

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 03542879584

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/11/2024 17:03:06

ID: b9e7e4ad-c9ea-4de6-9799-ae9fc9d584e4

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Thiago Storoli Lucas thiago.storoli@opeacapital.com Procurador RBSec Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5 CPF do signatário: 47033571860 Cargo do Signatário: Procurador Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19/10/2022 20:18:22 ID: 7fe69d62-ef7f-4b0f-bebd-cd5dd4d8bd6b	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.92.77.98	Enviado: 25/11/2024 17:01:51 Visualizado: 25/11/2024 17:02:45 Assinado: 25/11/2024 17:03:18
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Karina Rodrigues Karina.Rodrigues@cesconbarrieu.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 25/11/2024 17:01:50
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/11/2024 17:01:53
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/11/2024 20:51:53
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/11/2024 21:46:54
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/11/2024 21:46:54
Envelope atualizado	Segurança verificada	25/11/2024 21:46:54
Entrega certificada	Segurança verificada	25/11/2024 17:02:45
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/11/2024 17:03:18
Concluído	Segurança verificada	25/11/2024 22:09:00
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barriau Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

ANEXO IX

Escritura de Emissão de CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Celebram este “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), firmado nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei 10.931”):

(1) como emissora das CCI (conforme definidas abaixo):

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) 35300157648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

(2) como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social (“Instituição Custodiante”, em conjunto com a Emissora, “Partes” quando referidas coletivamente, e “Parte” quando referidas individualmente);

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no “*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.*”, celebrado em 25 de novembro de 2024, entre a Devedora (conforme definida abaixo), na qualidade de emitente das Notas Comerciais Escriturais (conforme definidas abaixo), a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Escriturais, e as Fiadoras (conforme definidas abaixo), na qualidade de fiadoras, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais”), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a **BIVI HOLDING S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 08.964.236/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518.632 (“Devedora”), emitirá, inicialmente, 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, para colocação privada, em até 3 (três) séries (“Notas Comerciais Escriturais”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) (“Valor Total da Emissão das Notas Comerciais Escriturais”) em 15 de dezembro de 2024 (“Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais”), nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, sendo que (i) as Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são as “Notas Comerciais Escriturais 1ª Série”; (ii) as Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são as “Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”; e (iii) as Notas Comerciais Escriturais objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 3ª (terceira) série são as “Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”; cujos recursos líquidos terão a destinação prevista na Cláusula 5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;
- (B) a emissão das Notas Comerciais Escriturais será realizada em até 3 (três) séries, em sistema de vasos comunicantes (“Sistema de Vastos Comunicantes”), de modo que a quantidade de séries das Notas Comerciais Escriturais emitidas e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais Escriturais alocadas no âmbito da 1ª Série, da 2ª Série e/ou da 3ª Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado que a quantidade de Notas Comerciais Escriturais poderá ser diminuída, observada a quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) Notas Comerciais Escriturais, correspondente a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante Mínimo”);
- (C) a Securitizadora 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 em vigor (“Resolução CVM 60”), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), e tem por objeto social, dentre outros, subscrição, integralização e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514”), e pelos artigos 20 e

seguintes da Lei 14.430;

- (D)** as Notas Comerciais Escriturais serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito do Termo de Emissão, bem como de todas e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão, os quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável, sendo certo que a Emissora subscreverá a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, mediante assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais, tornando-se titular dos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série (“Créditos Imobiliários 1ª Série”), dos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série (“Créditos Imobiliários 2ª Série”), e dos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série (“Créditos Imobiliários 3ª Série”, os quais, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários 1ª Série e com os Créditos Imobiliários 2ª Série, compõem a definição dos “Créditos Imobiliários”), com valor de principal de, inicialmente, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, observado o disposto no item (B) acima e nas Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 abaixo;
- (E)** após a subscrição das Notas Comerciais Escriturais pela Securitizadora, serão emitidas 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei 10.931”), representativas da integralidade dos Créditos Imobiliários, sendo certo que a Emissora, **(i)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 1ª Série, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los (“CCI 1ª Série”); **(ii)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 2ª Série, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los (“CCI da 2ª Série”); e **(iii)** na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários 3ª Série, emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los (“CCI da 3ª Série” os quais, em conjunto com a CCI 1ª Série e com a CCI 2ª Série, compõem a definição dos “CCI”);

- (F) observado o disposto no considerando “G” abaixo, os Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, representados integralmente pelas CCI, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em até 3 (três) séries, da Emissora (“CRI”, sendo os CRI da primeira série denominados “CRI 1ª Série”; os CRI da segunda série, denominados “CRI 2ª Série”; e os CRI da terceira série, denominados “CRI 3ª Série”), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 60, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“Resolução CMN 5.118”), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei 6.385”), e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente), conforme condições estabelecidas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*”, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de securitizadora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (conforme aditado de tempos em tempos, o “Termo de Securitização”);
- (G) sem prejuízo do disposto em lei, para os fins da Operação de Securitização, para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Notas Comerciais Escriturais por meio da assinatura do boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais, a qual será feita anteriormente à efetiva emissão dos CRI e a partir da qual as Notas Comerciais Escriturais passarão a integrar o patrimônio da Emissora, ainda que não tenha havido a integralização das Notas Comerciais Escriturais, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, §2º, da Lei 14.430;
- (H) as Partes têm ciência de que a Operação de Securitização possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e
- (I) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar esta Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os

seguintes termos e condições:

1 DEFINIÇÕES

1.1 São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

“ANBIMA”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“B3”: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“Bild”: significa a **BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 01, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 29.998.522/0001-06, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518.977;

“CCI”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“CCI 1ª Série”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“CCI 2ª Série”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“CCI 3ª Série”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“CNPJ”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Código de Processo Civil”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

“Conta do Patrimônio Separado”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora (vinculada ao patrimônio separado relativo aos CRI) nº 99501-8, mantida na agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341);

“Contrato de Distribuição”: significa o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, Em Até 3 (Três) Séries, Da Opea Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Bivi Holding S.A.*”, celebrado em 25 de novembro de 2024, entre a Securitizadora, a Devedora, as Fiadoras e os Coordenadores;

“Coordenadores”: instituições integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituições intermediárias da Oferta;

“Créditos Imobiliários”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“Créditos Imobiliários 1ª Série”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“Créditos Imobiliários 2ª Série”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“Créditos Imobiliários 3ª Série”: tem o significado previsto no item (D) do Considerando;

“CRI”: tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

“CRI 1ª Série”: tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

“CRI 2ª Série”: tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

“CRI 3ª Série”: tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

“CMN”: tem o significado previsto no Considerando (F) acima;

“CVM”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

“Despesas Recorrentes”: tem o significado previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

“Devedora”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando;

“Dia(s) Útil(eis)”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

“Documentos da Operação”: significam os documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, em conjunto, quais sejam: **(i)** o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais; **(ii)** esta Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição e os Termos de Adesão; **(v)** os avisos, anúncios e comunicados divulgados no âmbito da Oferta; **(vi)** os prospectos preliminar e definitivo da Oferta; **(vii)** a lâmina da Oferta; **(viii)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI; **(ix)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais Escriturais; **(x)** as intenções de investimento da Oferta; **(xi)** os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; e **(xii)** quaisquer aditamentos ou suplementos aos documentos mencionados acima;

“Emissora”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Escritura de Emissão de CCI”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Fiadoras”: significa a Bild e a Vitta, quando referidas em conjunto;

“Fiança”: significa a garantia fidejussória outorgada pelas Fiadoras, nos termos da Cláusula 7.23 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais;

“Instituição Custodiante”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“IPCA”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

“Lei 6.385”: tem o significado previsto no item (F) (C)do Considerando;

“Lei 9.514”: tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

“Lei 10.931”: tem o significado previsto no item (E) do Considerando;

“Lei 14.430”: tem o significado previsto no item (C) do Considerando;

“Leis Anticorrupção”: significa normas aplicáveis que versam sobre atos de

corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 1º de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, as Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997;

“Montante Mínimo”: tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

“NIRE”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Oferta”: tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

“Opção de Lote Adicional”: significa a opção da Emissora, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, de aumentar a quantidade dos CRI inicialmente ofertados, qual seja, de 300.000 (trezentos mil) CRI, em até 25% (vinte e cinco por cento) ou seja, em até 75.000 (setenta e cinco mil) CRI, equivalente a R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) totalizando até 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI, equivalente a R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160;

“Operação de Securitização”: tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

“Parte”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Partes”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Patrimônio Separado”: significa o patrimônio separado único e indivisível em relação aos CRI, constituído em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, 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, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

“Procedimento de Bookbuilding”: significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, por meio do qual se definirá: **(i)** a taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, conseqüentemente, a taxa da remuneração das Notas Comerciais Escriturais aplicável a cada série das Notas Comerciais Escriturais, observada a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais (conforme definida no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais) de cada série; **(ii)** o número de séries de CRI e, conseqüentemente, o número de séries que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das séries poderá ser cancelada; **(iii)** a quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI, e, conseqüentemente, da quantidade de Notas Comerciais Escriturais alocada em cada série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes; e **(iv)** o volume final total da emissão dos CRI e, conseqüentemente, do volume final total da emissão das Notas Comerciais Escriturais, observado o Montante Mínimo e a Opção de Lote Adicional;

“Resolução CMN 5.118”: tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

“Resolução CVM 60”: tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

“Resolução CVM 160”: tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

“Securitizadora”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Sistema de Negociação”: tem o significado previsto na Cláusula 3.6 abaixo;

“Sistema de Vasos Comunicantes”: tem o significado previsto no item (B) do Considerando;

“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto no preâmbulo;

“Termo de Securitização”: tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

“Titular da CCI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4.2 abaixo;

“Titulares de CRI”: tem o significado previsto no item (F) do Considerando;

“Valor Total da Emissão das CCI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2 abaixo;

“Valor Total da Emissão das Notas Comerciais Escriturais”: tem o significado previsto no item (A) do Considerando; e

“Vitta”: significa a **VITTA RESIDENCIAL S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 15.080.241/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518.969.

2 OBJETO

- 2.1 Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emissora, condicionada à efetiva subscrição das Notas Comerciais Escriturais pela Emissora, na qualidade de futura titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais Escriturais, emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, conforme descritas no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI, sendo, **(i)** a CCI 1ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 1ª Série oriundos das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; **(ii)** a CCI 2ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 2ª Série, oriundos das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e **(iii)** a CCI 3ª Série, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários 3ª Série, oriundos das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série.
- 2.2 A Emissora declara expressamente que a presente emissão é formalizada de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei 10.931 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI.
- 2.3 As CCI ora emitidas, representativas dos Créditos Imobiliários, serão vinculadas aos CRI, que serão emitidos pela Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização.
- 2.4 A Emissora nomeia a Instituição Custodiante para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos do inciso II do artigo 19 da Lei 10.391.

3 CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1 *Série e Número.* A presente emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo a **(i)** CCI 1ª Série de número 001, conforme previsto no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI, a **(ii)** CCI 2ª Série de número 002, conforme previsto no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI, e a **(iii)** CCI 3ª Série de número 003, conforme previsto no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.1.1 Nos termos da Cláusula 7.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a emissão das Notas Comerciais Escriturais será realizada em até 3 (três) séries no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de séries das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, a quantidade de CCI a ser emitida, bem como a quantidade de Notas Comerciais Escriturais a ser alocada em cada Série, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a quantidade de Notas Comerciais Escriturais poderá ser diminuída em caso de não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional, observado o Montante Mínimo, ressalvado que qualquer uma das séries das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, qualquer CCI, poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 abaixo.

3.2 *Valor Total da Emissão.* O valor total da emissão das CCI será de, inicialmente, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), que corresponderá a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais (“Valor Total da Emissão das CCI”), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 abaixo.

3.2.1 O Valor Total da Emissão das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, o Valor Total da Emissão da CCI, poderão ser diminuídos, observado o Montante Mínimo correspondente a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sendo certo que, na hipótese de a demanda apurada perante os investidores para subscrição e integralização dos CRI ser inferior a 375.000 (trezentos e setenta e cinco mil) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional, no âmbito da emissão dos CRI), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) por CRI, na data de emissão dos CRI, o Valor Total da Emissão das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, o Valor Total da Emissão das CCI, previsto na Cláusula 3.2 acima, após o Procedimento de *Bookbuilding*, serão reduzidos proporcionalmente ao valor total da emissão dos CRI, com o consequente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais não subscritas e

integralizadas, observado que tal diminuição será formalizada por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.3 *Quantidade e Valor Nominal.* A Emissora, por esta Escritura de Emissão de CCI, emitirá 3 (três) CCI integrais, para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes às Notas Comerciais Escriturais, sendo **(i)** 1 (uma) CCI 1ª Série para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 1ª Série, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série; **(ii)** 1 (uma) CCI 2ª Série para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 2ª Série, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série; e **(iii)** 1 (uma) CCI 3ª Série para representar 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários 3ª Série, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, observado o disposto nas Cláusula 3.2.1 acima e Cláusula 3.3.1 abaixo.

3.3.1 A quantidade de Notas Comerciais Escriturais, bem como sua alocação entre as séries, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, bem como o valor final da emissão das CCI será formalizado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de **(i)** aprovação da Emissora e das demais Partes desta Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** deliberação societária adicional da Devedora ou das Fiadoras, ou **(iii)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

3.4 *Condições da Emissão e Custódia.* As CCI serão integrais, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, sendo esta Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante.

3.4.1 A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação (conforme definido abaixo), considerando as informações encaminhadas pela Securitizadora, em planilha no formato “microsoft excel”, no layout informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação, bem como pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Securitizadora à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2 A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular, pleno ou fiduciário, das CCI (“Titular da

CCI”), assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI, mediante recebimento de declaração de titularidade, emitida pela B3, e enviada pelo credor à Instituição Custodiante. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pelo Sistema de Negociação não gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

- 3.4.3** Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição 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.
- 3.4.4** Ocorrendo o disposto na Cláusula 3.20 abaixo, caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento de via eletrônica, devidamente assinada pelas Partes, dos documentos formalizando as alterações, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI alterada em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.
- 3.5** *Documentos Comprobatórios.* A Instituição Custodiante será responsável pela custódia (guarda física) de 1 (uma) via digital desta Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via digital do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, devidamente assinados pelas Partes. A Emissora deverá disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da sua respectiva assinatura. A Emissora também permanecerá responsável pela guarda do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e seus eventuais aditamentos.
- 3.6** *Negociação.* Para fins de negociação, as CCI serão registradas na B3 (“Sistema de Negociação”), nos termos do artigo 18, parágrafo 4º-A, da Lei 10.931.
- 3.6.1** Toda e qualquer transferência das CCI 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 CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso.

- 3.6.2** Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular da respectiva CCI deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da respectiva CCI.
- 3.7** *Prazo e Data de Vencimento.* O prazo e a data de vencimento das CCI estão previstos no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.8** *Pagamento do Valor Nominal.* Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, **(i)** o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será pago em 2 (duas) parcelas, nas datas previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI; **(ii)** o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será pago em 2 (duas) parcelas, nas datas previstas no Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI; e **(iii)** o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será pago em 2 (duas) parcelas, nas datas previstas no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.9** *Forma.* As CCI serão emitidas sob a forma escritural.
- 3.10** *Atualização Monetária, Remuneração e Pagamento.* Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, e, por consequência, a CCI 1ª Série e a CCI 2ª Série, não serão objeto de atualização monetária. Os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série e, por consequência, a CCI 3ª Série, serão objeto de atualização monetária, na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI. A remuneração dos Créditos Imobiliários da 1ª Série, dos Créditos Imobiliários 2ª Série e dos Créditos Imobiliários da 3ª Série, consequentemente, da CCI 1ª Série, da CCI 2ª Série e da CCI 3ª Série, será calculada e cobrada nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, na forma prevista no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.10.1** A remuneração final dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, será definida no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* e ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de **(i)** aprovação da Emissora e das demais Partes desta Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** deliberação societária adicional da Devedora ou das Fiadoras, ou **(iii)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

- 3.11** *Amortização Extraordinária Facultativa.* Poderá haver amortização extraordinária da CCI, caso o Titular da CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, seja em razão de vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou qualquer outro motivo, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
- 3.12** *Resgate Antecipado Facultativo.* Poderá haver resgate antecipado das CCI, caso o Titular das CCI receba de forma antecipada qualquer recurso em decorrência do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, seja em razão de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou qualquer outro motivo, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
- 3.13** *Vencimento Antecipado.* As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários são aquelas relativas às Notas Comerciais Escriturais, conforme discriminadas na Cláusula 7.38 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.
- 3.14** *Local e Forma de Pagamento.* Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora, em favor do Titular das CCI, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, na Conta do Patrimônio Separado.
- 3.15** *Encargos Moratórios.* Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das CCI, serão aqueles relativos às Notas Comerciais Escriturais, conforme discriminados no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, conforme previsto no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.
- 3.16** *Dívida Líquida e Certa.* Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 3.17** *Compensação.* Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de

Processo Civil.

- 3.18** *Prorrogação de Prazos.* Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.
- 3.19** *Emissão de CRI.* A totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI 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 e da Lei 9.514, sendo certo que a Emissora utilizará a **(i)** CCI 1ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários 1ª Série, como lastro na emissão da CCI 1ª Série; **(ii)** CCI 2ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários 2ª Série, como lastro na emissão da CCI 2ª Série; e **(iii)** CCI 3ª Série, representativa dos Créditos Imobiliários 3ª Série, como lastro na emissão da CCI 3ª Série.
- 3.20** *Aditamento.* Ocorrendo qualquer alteração no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais que implique alteração das características dos termos e condições dos Créditos Imobiliários, bem como inclusão de novos Empreendimentos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 5.1.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, será celebrado um aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, de modo a refletir as referidas alterações, bem como a proceder à respectiva alteração no Sistema de Negociação, conforme o caso, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de **(i)** aprovação da Emissora e das demais Partes desta Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** deliberação societária adicional da Devedora; ou **(iii)** aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.
- 3.21** *Demais Características.* As demais características das CCI encontram-se descritas no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

4 AUSÊNCIA DE GARANTIAS

- 4.1** *Emissão sem Garantia Real Imobiliária.* Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, não contam com garantia real imobiliária, as CCI serão emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931.
- 4.2** *Emissão sem Garantia Fidejussória.* As CCI serão emitidas sem qualquer garantia

fidejussória, de forma que a Emissora não se responsabiliza pela solvência da Devedora. As Notas Comerciais Escriturais, por sua vez, contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelas Fiadoras, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, conforme indicado no Anexo I, no Anexo II e no Anexo III a esta Escritura de Emissão de CCI.

5 DESPESAS

- 5.1** *Despesas relacionadas à Emissão das CCI.* 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** *Remuneração da Instituição Custodiante.* **(i)** pelo registro das CCI no Sistema de Negociação será devida à Instituição Custodiante parcela única no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a ser arcada pela Devedora, por meio do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais) referente ao registro das CCI na B3, valor este a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização) ou em 30 (trinta) dias contados da assinatura deste instrumento o que primeiro ocorrer; e **(ii)** parcela única de implantação no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e **(iii)** pelos serviços relacionados à custódia, será devido o valor anual de R\$5.000,00 (cinco mil reais) com o primeiro pagamento a ser realizado no mesmo dia do ano subsequente ao pagamento da parcela (ii) acima e as demais parcelas na mesma data nos anos subsequentes.
- 5.3** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- 5.4** Os valores do subitem “(i)” da Cláusula 5.2 acima, serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de

cada pagamento.

- 5.5** As parcelas citadas na Cláusula 5.2 acima deverão ser faturadas exclusivamente pela Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36.
- 5.6** Exceto por previsão em contrário nesta Escritura de Emissão de CCI, as parcelas citadas no subitem “(i)” da Cláusula 5.2 acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o IGP-M e adotada a mesma regra acima em caso de sua substituição ou extinção.
- 5.7** 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 Emissora das CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora das CCI 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 ao titulares de CRI.
- 5.8** *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 CCI 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.
- 5.9** *Substituição da Instituição Custodiante.* A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções, **(i)** na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitada de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Especial de Titulares de CRI; e **(ii)** por decisão da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

5.9.1 Ocorridas as hipóteses previstas na Cláusula 5.9 acima, a Instituição 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.

6 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1 *Obrigações da Emissora.* Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emissora obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI assinada pelas partes.

6.2 *Obrigações da Instituição Custodiante.* Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

- (a)** efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante, após o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (b)** mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia (eletrônica) de uma via original dela, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI, de forma a assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro da CCI;
- (c)** bloquear e retirar as CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com o Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais; e
- (d)** conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados ao exercício de suas funções.

6.3 À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar as CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.4 Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação,

bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira das CCI.

- 6.5** 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, validade, qualidade, 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 desta Escritura de Emissão de CCI ou dos demais Documentos da Operação.
- 6.6** A Instituição 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, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

7 COMUNICAÇÕES

- 7.1** Todas as comunicações realizadas nos termos desta Escritura de Emissão de CCI devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas **(i)** para as comunicações realizadas em meio físico, quando entregues, sob protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e **(ii)** para as comunicações realizadas por correio eletrônico, na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina ou servidor utilizados pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

(i) para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

01.455-000 – São Paulo - SP

At: Sra. Flávia Palácios

Tel.: +55 (11) 4270-0130

E-mail: gestão.imob@opeacapital.com

(ii) para a Instituição Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros

At: Sra. Eugênia Souza

Tel.: +55 (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

8 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 8.1** As obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de CCI têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 8.2** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 8.3** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.
- 8.4** Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.
- 8.5** Os direitos e recursos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei ou nos demais Documentos da Operação.
- 8.6** As Partes reconhecem esta Escritura de Emissão de CCI e as CCI como títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil, e do artigo 20 da

Lei 10.931.

- 8.7** Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, as Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 784, 806 e seguintes do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 10.931.
- 8.8** Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização; e **(iv)** decorrer de correção de erro formal, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamento dos CRI e/ou nas garantias dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.
- 8.9** As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção, bem como declara e garante que atualmente e ao longo da vigência desta Escritura de Emissão de CCI: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece, dá, paga, autoriza, aceita, financia, custeia, patrocina, concorda em receber ou recebe qualquer suborno, propina ou outro pagamento ou benefício ilícito, ou de qualquer modo subvenciona, a prática de atos ilícitos, direta ou indiretamente, inclusive a agentes públicos ou a terceiros para obter ou manter negócios, em relação a qualquer licitação ou contrato ou para obter qualquer vantagem imprópria em geral e incluindo, sem limitação, conhece, está e permanecerá em consonância com as Leis Anticorrupção e quaisquer outras normas aplicáveis.
- 8.10** As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira

ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

- 8.11** Esta Escritura de Emissão de CCI 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 abaixo indicado.

9 LEI DE REGÊNCIA

- 9.1** Esta Escritura de Emissão de CCI é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.

10 FORO

- 10.1** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 25 de novembro de 2024.

(As assinaturas seguem na página seguinte)

(Restante desta página intencionalmente deixado em branco.)

ANEXO I

CCI 1ª Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2024.
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral

1. EMISSORA (“Emissora”)							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º Andar, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA (“Devedora”)							
RAZÃO SOCIAL: Bivi Holding S.A.							
CNPJ: 08.964.236/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465							
COMPLEMENTO	Sala 326, Jardim Botânico	CIDADE	Ribeirão Preto	UF	SP	CEP	14.021-630

4. TÍTULO

“Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, em até 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“Notas Comerciais Escriturais”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários 1ª Série será definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 do *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças”*, observado o Montante Mínimo.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Atmo	R. Renato Chiozzotto, S/N – Pq. Morumbi - Votorantim/SP	28808	RGI de Votorantim	Não	Não	Sim
Villa Home Resort	R. Hermínio Butarelli, 5 – Pq. Das Esmeraldas - Marília/SP	25100	2º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mellie	R. José Elias, 300 – Jd. Karaíba - Uberlândia/MG	248380	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Boa Vista	Av. Emílio Giroto, 215 - Sítio Boa Vista - Taquaritinga/SP	41928	RGI de Taquaritinga	Não	Não	Sim
Trinitá	R. Walfrido Rey, 400 – Jd. Yolanda - São José Do Rio Preto/SP	116368	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vila Laredo	R. Francisco Silva, 457 - Vila Lucy - Sorocaba/SP	78411	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Hiali Home Club	Av. Maranhão - Upg Mercês - Uberaba/MG	102695	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Luzz Altamira	Av. Das Américas, 443 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	252902	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Lif Vila das Belezas	R. Aristodemo Gazzotti, 173 - Vila Das Belezas - São Paulo/SP	485906	11º RGI de São Paulo	Não	Não	Sim
Vitta Parque Imperial	Via Orlando José Scutti, 1725 - Park Do Imperador - Matão/SP	35225	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Sonata Residencial	Av. Getúlio Vargas, 2630 - Recreio São Judas Tadeu - São Carlos/SP	176667	RGI de São Carlos	Não	Não	Sim
Trion	R. Capitão Grandino, 445 - Vila Florinda - Sorocaba/SP	56196	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Vitta Pq. Das Flores	Av. Eduardo A. Matarazzo, S/N – Chac. Pedro Correa De Carvalho - Ribeirão Preto/SP	200446	1º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Vitta Villa Mattioli	R. Telmo Maia, 902 – Conj. Hab. São José Do Rio Preto - São José Do Rio Preto/SP	203481	1º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vistas do Botânico Oitis	R. Antônio Fernandes, 724 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	105624	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Duo Sinharinha	R. Sinharinha Frota, 2695 – Jd. Buscardi - Matão/SP	22202	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Viven	Av. José P. Sobrinho, 651 – Jd. Novo Mundo - São José Do Rio Preto/SP	15587	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim

Lift Laguna	R. Laguna, 508 – Jd. Caravelas - São Paulo/SP	499555	11º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Vitta Hibisco Rosa	R. Francisco A. Da Rocha, 185 - Água Branca - Piracicaba/SP	126041	2º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Bllis	R. Jayme Vicente Holloway, 2-50 - Vila Aviação - Bauru/SP	138298	1º RGI de Bauru/SP	Não	Não	Sim
Vista Galassi	Av. Francisco Galassi, 1530 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	265048	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Stein	R. Dr. Albert Sabin, 80 - Vila do Golfe - Ribeirão Preto/SP	184260	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Matiz Residence	R. Ruth Rocha, 43 - Minas Gerais - Uberlândia/MG	120368	2º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Vitta Caminhos Do Bosque	R. Julieta Crusca de Jesus, 86 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	155338	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Turpan	R. João Aquino S. e Oliveira, 172 - UPG Mercês, Vila St. Maria - Uberaba/MG	105065	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Montiê	R. José Pimenta de Oliveira, S/Nº - Chac. Bela Vista - Franca/SP	115289	1º RGI de Franca/SP	Não	Não	Sim
Evolve	R. José de Abreu Neto, 581 - Bairro Anexo ao Pq. das Esmeraldas II - Marília/SP	80534	1º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mirant	R. Bonsucesso, 484 - São Francisco - Passos/MG	93466	RGI de Passos/MG	Não	Não	Sim
Somee	R. Manoel Dos Santos Azanha, 160 - Vila Paraíso - Americana/SP	154766	RGI de Americana/SP	Não	Não	Sim
Jupia 5	R. Rio Grande do Sul, S/N - Chácara Esperia - Piracicaba/SP	77471	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
São Dimas	R. Samuel Alves, s/nº - Setor 08, Quadra 08, Lote 0124, Sublote 1 A 3 - Bairro Jd. Europa - Piracicaba/SP	131308	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Monterrey 2	Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, 180 - Lote 4 e P/5 da Quadra 02 – Lot. Residencial Monterrey - Ribeirão Preto/SP	205886	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Gimenez	R. 01 – Jd. Montreal, 115 – Jd. Montreal - Sertãozinho/SP	51463	RGI de Sertãozinho/SP	Não	Não	Sim
Bild Morumbi	R. João Badinato, nº 250 - Vila Suzana - São Paulo/SP	208146	18º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Rizz	R. Augusto Lippel, s/n – Pq. Campolim - Sorocaba/SP	141446	2º RGI de Sorocaba/SP	Não	Não	Sim
Harmon	R. Santos Dumont, s/nº - Lotes 08, 09, 10 e 13A da Quadra 21 - Vila Póvoa - Uberlândia/MG	270898	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 (“ <u>Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série</u> ”).
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série não será objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1º Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , sendo limitado à maior taxa entre “(i)” e “(ii)” a seguir (“ <u>Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série</u> ”): (i) a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseado no ajuste (interpolação) da curva ‘DI x Pré’ equivalente ao vértice com vencimento em janeiro de 2029, divulgada pela B3 em sua página na

		internet (www.b3.com.br), apurada no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de um <i>spread</i> (sobretaxa) de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano; e (ii) 13,40% (treze inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<u>Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série</u>”). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.18.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.									
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, nos termos da tabela abaixo: <table><tr><th>Parcela</th><th>Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série</th><th>Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série a ser amortizado</th></tr><tr><td>1ª</td><td>13 de dezembro de 2028</td><td>50,0000%</td></tr><tr><td>2ª</td><td>Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série</td><td>100,0000%</td></tr></table>	Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série a ser amortizado	1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%	2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	100,0000%
Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série a ser amortizado									
1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%									
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série	100,0000%									
PAGAMENTO DOS JUROS	DOS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série será paga a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do <u>Anexo IV</u> do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.									
ENCARGOS MORATÓRIOS:		Multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.									
JUROS DE MORA:		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, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.									

GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931. As Notas Comerciais Escriturais 1ª Série representadas pela CCI 1ª Série, por sua vez, contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelas Fiadoras, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série estão definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

ANEXO II

CCI 2ª Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2024.
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	Integral

1. EMISSORA (“Emissora”)							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º Andar, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA (“Devedora”)							
RAZÃO SOCIAL: Bivi Holding S.A.							
CNPJ: 08.964.236/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465							
COMPLEMENTO	Sala 326, Jardim Botânico	CIDADE	Ribeirão Preto	UF	SP	CEP	14.021-630

4. TÍTULO

“*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.*” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, em até 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“Notas Comerciais Escriturais”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários 2ª Série será definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, observado o Montante Mínimo.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Atmo	R. Renato Chiozzotto, S/N – Pq. Morumbi - Votorantim/SP	28808	RGI de Votorantim	Não	Não	Sim
Villa Home Resort	R. Hermínio Butarelli, 5 – Pq. Das Esmeraldas - Marília/SP	25100	2º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mellie	R. José Elias, 300 – Jd. Karaíba - Uberlândia/MG	248380	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Boa Vista	Av. Emilio Giroto, 215 - Sítio Boa Vista - Taquaritinga/SP	41928	RGI de Taquaritinga	Não	Não	Sim
Trinitá	R. Walfrido Rey, 400 – Jd. Yolanda - São José Do Rio Preto/SP	116368	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vila Laredo	R. Francisco Silva, 457 - Vila Lucy - Sorocaba/SP	78411	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Hiali Home Club	Av. Maranhão - Upg Mercês - Uberaba/MG	102695	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Luzz Altamira	Av. Das Américas, 443 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	252902	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Lif Vila das Belezas	R. Aristodemo Gazzotti, 173 - Vila Das Belezas - São Paulo/SP	485906	11º RGI de São Paulo	Não	Não	Sim
Vitta Parque Imperial	Via Orlando José Scutti, 1725 - Park Do Imperador - Matão/SP	35225	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Sonata Residencial	Av. Getúlio Vargas, 2630 - Recreio São Judas Tadeu - São Carlos/SP	176667	RGI de São Carlos	Não	Não	Sim
Trion	R. Capitão Grandino, 445 - Vila Florinda - Sorocaba/SP	56196	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Vitta Pq. Das Flores	Av. Eduardo A. Matarazzo, S/N – Chac. Pedro Correa De Carvalho - Ribeirão Preto/SP	200446	1º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Vitta Villa Mattioli	R. Telmo Maia, 902 – Conj. Hab. São José Do Rio Preto - São José Do Rio Preto/SP	203481	1º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vistas do Botânico Oitis	R. Antônio Fernandes, 724 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	105624	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Duo Sinharinha	R. Sinharinha Frota, 2695 – Jd. Buscardi - Matão/SP	22202	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Viven	Av. José P. Sobrinho, 651 – Jd. Novo Mundo - São José Do Rio Preto/SP	15587	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Lift Laguna	R. Laguna, 508 – Jd. Caravelas - São Paulo/SP	499555	11º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim

Vitta Hibisco Rosa	R. Francisco A. Da Rocha, 185 - Água Branca - Piracicaba/SP	126041	2º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Bllis	R. Jayme Vicente Holloway, 2-50 - Vila Aviação - Bauru/SP	138298	1º RGI de Bauru/SP	Não	Não	Sim
Vista Galassi	Av. Francisco Galassi, 1530 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	265048	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Stein	R. Dr. Albert Sabin, 80 - Vila do Golfe - Ribeirão Preto/SP	184260	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Matiz Residence	R. Ruth Rocha, 43 - Minas Gerais - Uberlândia/MG	120368	2º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Vitta Caminhos Do Bosque	R. Julieta Crusca de Jesus, 86 - Res. Cambuy - Araraquara/SP	155338	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Turpan	R. João Aquino S. e Oliveira, 172 - UPG Mercês, Vila St. Maria - Uberaba/MG	105065	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Montiê	R. José Pimenta de Oliveira, S/Nº - Chac. Bela Vista - Franca/SP	115289	1º RGI de Franca/SP	Não	Não	Sim
Evolve	R. José de Abreu Neto, 581 - Bairro Anexo ao Pq. das Esmeraldas II - Marília/SP	80534	1º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mirant	R. Bonsucesso, 484 - São Francisco - Passos/MG	93466	RGI de Passos/MG	Não	Não	Sim
Somee	R. Manoel Dos Santos Azanha, 160 - Vila Paraíso - Americana/SP	154766	RGI de Americana/SP	Não	Não	Sim
Jupia 5	R. Rio Grande do Sul, S/N - Chácara Esperia - Piracicaba/SP	77471	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
São Dimas	R. Samuel Alves, s/nº - Setor 08, Quadra 08, Lote 0124, Sublote 1 A 3 - Bairro Jd. Europa - Piracicaba/SP	131308	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Monterrey 2	Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, 180 - Lote 4 e P/5 da Quadra 02 - Lot. Residencial Monterrey - Ribeirão Preto/SP	205886	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Gimenez	R. 01 - Jd. Montreal, 115 - Jd. Montreal - Sertãozinho/SP	51463	RGI de Sertãozinho/SP	Não	Não	Sim
Bild Morumbi	R. João Badinato, nº 250 - Vila Suzana - São Paulo/SP	208146	18º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Rizz	R. Augusto Lippel, s/n - Pq. Campolim - Sorocaba/SP	141446	2º RGI de Sorocaba/SP	Não	Não	Sim
Harmon	R. Santos Dumont, s/nº - Lotes 08, 09, 10 e 13A da Quadra 21 - Vila Póvoa - Uberlândia/MG	270898	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 (“ <u>Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série</u> ”).
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série não será objeto de atualização monetária.
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>B3</u> ”) no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br) (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescida exponencialmente de <i>spread</i> (sobretaxa) a ser definido por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado a 1,45% (um inteiro e quarenta

		e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série” e “Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série”, respectivamente). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.19.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.									
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, nos termos da tabela abaixo: <table><tr><th>Parcela</th><th>Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série</th><th>Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série a ser amortizado</th></tr><tr><td>1ª</td><td>13 de dezembro de 2028</td><td>50,0000%</td></tr><tr><td>2ª</td><td>Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série</td><td>100,0000%</td></tr></table>	Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série a ser amortizado	1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%	2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	100,0000%
Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série a ser amortizado									
1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%									
2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série	100,0000%									
PAGAMENTO DOS JUROS	DOS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série será paga a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do Anexo V do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.									
ENCARGOS MORATÓRIOS:		Multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.									
JUROS DE MORA:		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, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.									
GARANTIAS		Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931. As Notas Comerciais Escriturais 2ª Série									

	representadas pela CCI 2ª Série, por sua vez, contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelas Fiadoras, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série estão definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

ANEXO III

CCI 3ª Série

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de dezembro de 2024.
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, SP.	

SÉRIE	Única	NÚMERO	003	TIPO DE CCI	Integral

1. EMISSORA (“Emissora”)							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215							
COMPLEMENTO	4º Andar, Pinheiros	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020

3. DEVEDORA (“Devedora”)							
RAZÃO SOCIAL: Bivi Holding S.A.							
CNPJ: 08.964.236/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465							
COMPLEMENTO	Sala 326, Jardim Botânico	CIDADE	Ribeirão Preto	UF	SP	CEP	14.021-630

4. TÍTULO

“*Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Fidejussória, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Bivi Holding S.A.*” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais”), conforme aditado de tempos em tempos, por meio do qual serão emitidas as notas comerciais escriturais, com garantia fidejussória, em até 3 (três) séries, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), da 1ª (primeira) emissão da Devedora, para colocação privada, objeto do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais (“Notas Comerciais Escriturais”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: O valor dos Créditos Imobiliários 3ª Série será definido no Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 3.2.1 e 3.3.1 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*”, observado o Montante Mínimo.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Empreendimento Imobiliário	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Atmo	R. Renato Chiozzotto, S/N – Pq. Morumbi - Votorantim/SP	28808	RGI de Votorantim	Não	Não	Sim
Villa Home Resort	R. Hermínio Butarelli, 5 – Pq. Das Esmeraldas - Marília/SP	25100	2º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mellie	R. José Elias, 300 – Jd. Karaíba - Uberlândia/MG	248380	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Boa Vista	Av. Emílio Giroto, 215 - Sítio Boa Vista - Taquaritinga/SP	41928	RGI de Taquaritinga	Não	Não	Sim
Trinitá	R. Walfrido Rey, 400 – Jd. Yolanda - São José Do Rio Preto/SP	116368	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vila Laredo	R. Francisco Silva, 457 - Vila Lucy - Sorocaba/SP	78411	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Hiali Home Club	Av. Maranhão - Upg Mercês - Uberaba/MG	102695	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Luzz Altamira	Av. Das Américas, 443 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	252902	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Lif Vila das Belezas	R. Aristodemo Gazzotti, 173 - Vila Das Belezas - São Paulo/SP	485906	11º RGI de São Paulo	Não	Não	Sim
Vitta Parque Imperial	Via Orlando José Scutti, 1725 - Park Do Imperador - Matão/SP	35225	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Sonata Residencial	Av. Getúlio Vargas, 2630 - Recreio São Judas Tadeu - São Carlos/SP	176667	RGI de São Carlos	Não	Não	Sim
Trion	R. Capitão Grandino, 445 - Vila Florinda - Sorocaba/SP	56196	2º RGI de Sorocaba	Não	Não	Sim
Vitta Pq. Das Flores	Av. Eduardo A. Matarazzo, S/N – Chac. Pedro Correa De Carvalho - Ribeirão Preto/SP	200446	1º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Vitta Villa Mattioli	R. Telmo Maia, 902 – Conj. Hab. São José Do Rio Preto - São José Do Rio Preto/SP	203481	1º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim
Vistas do Botânico Oitis	R. Antônio Fernandes, 724 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	105624	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Duo Sinharinha	R. Sinharinha Frota, 2695 – Jd. Buscardi - Matão/SP	22202	RGI de Matão/SP	Não	Não	Sim
Viven	Av. José P. Sobrinho, 651 – Jd. Novo Mundo - São José Do Rio Preto/SP	15587	2º RGI de São José do Rio Preto/SP	Não	Não	Sim

Lift Laguna	R. Laguna, 508 – Jd. Caravelas - São Paulo/SP	499555	11º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Vitta Hibisco Rosa	R. Francisco A. Da Rocha, 185 - Água Branca - Piracicaba/SP	126041	2º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Bllis	R. Jayme Vicente Holloway, 2-50 - Vila Aviação - Bauru/SP	138298	1º RGI de Bauru/SP	Não	Não	Sim
Vista Galassi	Av. Francisco Galassi, 1530 - Morada Da Colina - Uberlândia/MG	265048	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Stein	R. Dr. Albert Sabin, 80 - Vila do Golfe - Ribeirão Preto/SP	184260	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Matiz Residence	R. Ruth Rocha, 43 - Minas Gerais - Uberlândia/MG	120368	2º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim
Vitta Caminhos Do Bosque	R. Julieta Crusca de Jesus, 86 – Res. Cambuy - Araraquara/SP	155338	1º RGI de Araraquara/SP	Não	Não	Sim
Turpan	R. João Aquino S. e Oliveira, 172 - UPG Mercês, Vila St. Maria - Uberaba/MG	105065	1º RGI de Uberaba/MG	Não	Não	Sim
Montiê	R. José Pimenta de Oliveira, S/Nº - Chac. Bela Vista - Franca/SP	115289	1º RGI de Franca/SP	Não	Não	Sim
Evolve	R. José de Abreu Neto, 581 - Bairro Anexo ao Pq. das Esmeraldas II - Marília/SP	80534	1º RGI de Marília/SP	Não	Não	Sim
Mirant	R. Bonsucesso, 484 - São Francisco - Passos/MG	93466	RGI de Passos/MG	Não	Não	Sim
Somee	R. Manoel Dos Santos Azanha, 160 - Vila Paraíso - Americana/SP	154766	RGI de Americana/SP	Não	Não	Sim
Jupia 5	R. Rio Grande do Sul, S/N - Chácara Esperia - Piracicaba/SP	77471	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
São Dimas	R. Samuel Alves, s/nº - Setor 08, Quadra 08, Lote 0124, Sublote 1 A 3 - Bairro Jd. Europa - Piracicaba/SP	131308	1º RGI de Piracicaba/SP	Não	Não	Sim
Monterrey 2	Alameda Dr. Newton Mendes Garcia, 180 - Lote 4 e P/5 da Quadra 02 – Lot. Residencial Monterrey - Ribeirão Preto/SP	205886	2º RGI de Ribeirão Preto/SP	Não	Não	Sim
Gimenez	R. 01 – Jd. Montreal, 115 – Jd. Montreal - Sertãozinho/SP	51463	RGI de Sertãozinho/SP	Não	Não	Sim
Bild Morumbi	R. João Badinato, nº 250 - Vila Suzana - São Paulo/SP	208146	18º RGI de São Paulo/SP	Não	Não	Sim
Rizz	R. Augusto Lippel, s/n – Pq. Campolim - Sorocaba/SP	141446	2º RGI de Sorocaba/SP	Não	Não	Sim
Harmon	R. Santos Dumont, s/nº - Lotes 08, 09, 10 e 13A da Quadra 21 - Vila Póvoa - Uberlândia/MG	270898	1º RGI de Uberlândia/MG	Não	Não	Sim

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO	1.824 (mil, oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2029 (“Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série”).
ATUALIZAÇÃO	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou a Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente anterior, até a Data de Aniversário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série imediatamente subsequente (“Atualização Monetária”), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série,

	conforme o caso (“ <u>Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série</u> ”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.17 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.			
REMUNERAÇÃO	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir (“ <u>Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 3ª Série</u> ” e, em conjunto com a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e a Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a “ <u>Taxa Teto Notas Comerciais Escriturais</u> ”): (a) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2029, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), apurada no fechamento do Dia útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (<i>spread</i>) equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (b) 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ <u>Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série</u> ”, e, em conjunto com a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 1ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 2ª Série, a “ <u>Remuneração das Notas Comerciais Escriturais</u> ”). A Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 7.20.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.			
PAGAMENTO DO PRINCIPAL:	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, nos termos da tabela abaixo: <table><tr><td>Parcela</td><td>Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série</td><td>Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série a ser amortizado</td></tr></table>	Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série a ser amortizado
Parcela	Data de Amortização das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série a ser amortizado		

		1ª	13 de dezembro de 2028	50,0000%	
		2ª	Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série	100,0000%	
PAGAMENTO DOS JUROS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série será paga a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, sem carência, nos meses de junho e dezembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de junho de 2025, e os demais pagamentos devidos conforme as datas constantes do <u>Anexo VI</u> do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.				
ENCARGOS MORATÓRIOS:	Multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.				
JUROS DE MORA:	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, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.				
GARANTIAS	Tendo em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, não contam com garantia real imobiliária, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, §3º, da Lei 10.931. As Notas Comerciais Escriturais 3ª Série representadas pela CCI 3ª Série, por sua vez, contam com garantia fidejussória na forma de Fiança prestada pelas Fiadoras, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.				

8. DEMAIS CARACTERÍSTICAS
O local, as datas de pagamento e as demais características das Notas Comerciais Escriturais 3ª Série estão definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: CA777D5576094D41959F704255C36458

Status: Concluído

Assunto: Complete with Docusign: CRI Bild_Escritura de Emissão de CCI_v4_cln (Final).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 39

Assinaturas: 4

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Eduarda Costa

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10

PINHEIROS

SP, SP 05426-100

Eduarda.Costa@cesconbarrieu.com.br

Endereço IP: 200.186.118.162

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Eduarda Costa

Local: DocuSign

25/11/2024 17:03:52

Eduarda.Costa@cesconbarrieu.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

José Eduardo Gamboa Junqueira

jej@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital



Enviado: 25/11/2024 17:06:41

Visualizado: 25/11/2024 17:07:48

Assinado: 25/11/2024 17:08:08

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.56

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB G3

CPF do signatário: 42308529830

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

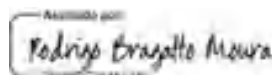
Aceito: 25/11/2024 17:07:48

ID: 207ef2c9-540c-4f6c-a9eb-bca620caa036

Rodrigo Bragatto Moura

rodrigo.bragatto@opeacapital.com

Procurador



Enviado: 25/11/2024 17:06:42

Visualizado: 25/11/2024 17:28:38

Assinado: 25/11/2024 17:28:59

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.6.241.46

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 03542879584

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

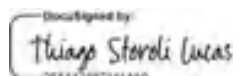
Aceito: 25/11/2024 17:28:38

ID: 1e92db5f-6ad5-4dc5-8f54-0f710118e2ab

Thiago Storoli Lucas

thiago.storoli@opeacapital.com

Procurador



Enviado: 25/11/2024 17:06:42

Visualizado: 25/11/2024 17:46:39

Assinado: 25/11/2024 17:46:59

RBSec

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.92.77.98

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SAFEWEB RFB v5

CPF do signatário: 47033571860

Cargo do Signatário: Procurador

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Aceito: 19/10/2022 20:18:22 ID: 7fe69d62-ef7f-4b0f-bebd-cd5dd4d8bd6b Vitória Guimarães Havir vgh@vortx.com.br Procuradora Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 40947011846 Cargo do Signatário: Procuradora Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/11/2024 18:52:28 ID: fdeb73d0-0075-4c24-827b-fd7a599c20ed	 Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.233.167	Enviado: 25/11/2024 17:06:43 Visualizado: 25/11/2024 17:26:24 Assinado: 25/11/2024 18:52:45
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Karina Rodrigues Karina.Rodrigues@cesconbarrieu.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign	Copiado	Enviado: 25/11/2024 17:06:41
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/11/2024 17:06:43
Entrega certificada	Segurança verificada	25/11/2024 17:26:24
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/11/2024 18:52:45
Concluído	Segurança verificada	25/11/2024 18:52:46
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

ANEXO X

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Bivi Holding S.A.

31 de dezembro de 2023
Com relatório do auditor independente

Bivi Holding S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório da administração	1
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	12
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balanços patrimoniais	16
Demonstrações dos resultados	18
Demonstrações dos resultados abrangentes	19
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	20
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	21
Demonstrações do valor adicionado	22
Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas	23

BILD
Desenvolvimento
Imobiliário


vitta
Residencial

Relatório da Administração

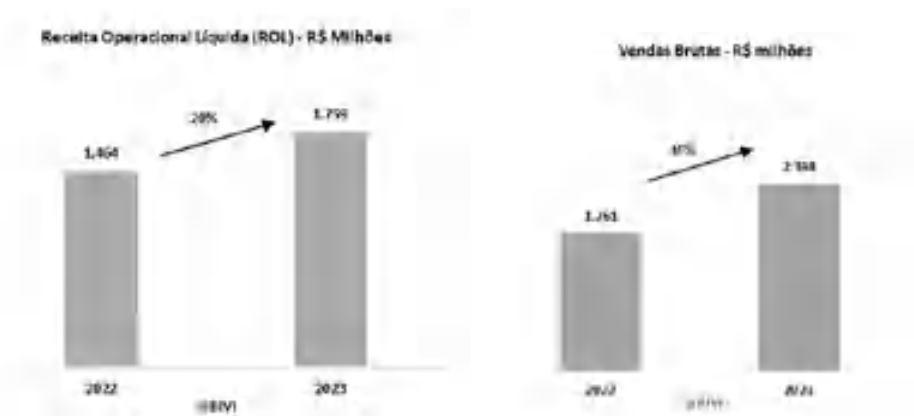
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS – 2023

Ribeirão Preto, 28 março de 2024 - Bivi Holding S.A. (a “Companhia”) uma empresa do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, apresenta seus resultados referentes ao ano de 2023. As informações financeiras e operacionais estão apresentadas em Reais (R\$) e tem como base as informações contábeis consolidadas, que foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

VOLUME DE VENDAS BRUTAS CRESCE 36%, SENDO A MELHOR SÉRIE HISTÓRICA DA COMPANHIA, ALCANÇANDO 2,4 BILHÕES PARA O PERÍODO

DESTAQUES

- **Aumento de 36% no volume em Vendas Brutas** em relação ao ano de 2022, sendo em Vitta um aumento de 52%;
- **Crescimento de 33,2% em Vendas Líquidas**, sendo que em Vitta o crescimento foi de 49%;
- **Aumento de 20% da Receita Operacional Líquida** em comparação ao ano de 2022, totalizando R\$ 1,8 bilhão;
- **Crescimento do Landbank em 32,7%**, com aumento de R\$ 8 bilhões no ano.
- **Repasse de R\$ 527 milhões em Vitta**, com crescimento de 5%. Bild apresentou um crescimento de 21%, alcançando R\$ 218 milhões.
- **Lançamentos em 2023 cresceram 22% em relação à 2022**, sendo só em Bild, 37%. Em Vitta, destaque para a tomada de mercado da linha Vitta Plus.
- **O estoque de produtos encerrou o ano de 2023 com 2,9 bilhões**, com apenas 8% em produtos entregues em Bild e 1% em Vitta.



Mensagem da administração

No ano de 2023 a Companhia passou a colher os frutos da consolidação das novas regionais bem como da reorganização operacional, cujo objetivo foi trazer maior eficiência e ao mesmo tempo reforçar nosso modelo de sociedades regionais. Ao término da pandemia, a Companhia se propôs recuperar as margens históricas, lançando apenas projetos que apresentassem ótima aceitação de mercado e com parâmetros de margem e exposição de caixa adequados ao nosso modelo. Mantivemos a estratégia de realizar lançamentos sempre respeitando a mantendo a velocidade de produtos já lançados, bem como avaliando a capacidade operacional das equipes locais de engenharia, ou seja, apesar de termos lançado o recorde de VGV e projetos em 2023, continuamos a nos enxergar como 15 pequenas empresas locais, com dono operando na ponta e com uma cultura organizacional única.

A Companhia atingiu seu maior lucro líquido dos últimos quatros anos. A dedicação em lançar produtos com parâmetros de viabilidade competitivos tem sido evidenciada na margem bruta dos empreendimentos introduzidos recentemente, os quais têm demonstrado uma média de resultado superior as safras anteriores.

Neste contexto, à medida que as novas safras de 2022 e 2023 aumentem sua parcela na composição da receita líquida, as margens tendem a apresentar uma recuperação, pois as safras de 2019 a 2021 que foram fortemente afetadas pela inflação no custo, passaram a ter menor representatividade no resultado. Vale também ressaltar que os projetos só serão lançados se apresentarem margens consistentes e boa velocidade de vendas.

Na parte operacional, a Companhia apresentou um forte e consistente desempenho, o que reforça nosso modelo de negócio com sócios regionais atuando em cada praça. Esse modelo nos permite um profundo conhecimento das cidades de atuação e maior assertividade no desenvolvimento de produtos. Também reforça a visão de dono na ponta, já que os sócios regionais possuem relevante participação no negócio e são responsáveis fiduciária e juridicamente pelas decisões tomadas.

Em 2023, foram lançados 14 empreendimentos Bild com VGV potencial de R\$ 1,5 bilhão e 15 empreendimentos Vitta com VGV potencial de R\$ 0,9 bilhão. Com um aumento de 22% de VGV de lançamentos em relação à 2022, a Companhia apresentou um crescimento de 36% em vendas brutas e 33% em vendas líquidas, representando uma maior rotatividade do estoque de empreendimentos entregues e em obra.

O estoque totalizou R\$ 2,975 bilhões, sendo apenas 6% de estoque de empreendimentos entregues. O landbank atingiu R\$ 33 bilhões em VGV potencial, mantendo a estratégia de compra em permuta física ou financeira, o que nos garante flexibilidade na estratégia de lançamentos bem como diminui a exposição de caixa. Desse volume, R\$ 3,3 bilhões são referentes à loteadora Terre, que iniciou suas operações em 2021 e vem compondo como um importante vetor de crescimento da Companhia, projetando seu primeiro lançamento para o final de 2024.

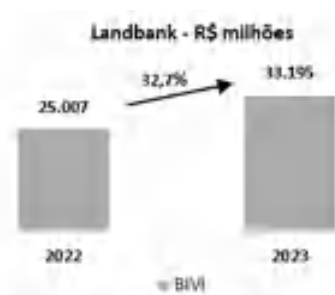
A receita operacional líquida teve um incremento de 20% com relação ao ano anterior, atingindo a maior série histórica da Companhia em R\$ 1,759 bilhão, com um lucro líquido de R\$ 76,7 milhões. Pode-se observar tanto um ganho já na margem bruta, quanto, principalmente, na margem líquida influenciada pela queda das despesas gerais e administrativas. Com o esforço por parte da Companhia em 2022 para otimizar a eficiência, foi possível manter essas despesas estáveis em relação ao ano anterior, mesmo diante de um aumento substancial no volume de lançamentos e entregas.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Resumo Operacional	2023	2022	Var. 2023 x 2022
BIVI Holding			
Lançamentos (nro. projetos)	29	27	7,4% ↑
VGv Lançado (em R\$ milhões)	2.397	1.953	22,7% ↑
Unidades Lançadas	5.760	5.937	-3,0% ↓
Preço/Médio Unidade Lançada (R\$ mil)	416	329	26,5% ↑
Média de unidades por lançamentos	199	210	-5,2% ↓
Vendas Brutas (em R\$ milhões)	2.398	1.761	36,1% ↑
Unidades Vendas Brutas	7.062	5.913	19,4% ↑
Preço/Médio Vendas Brutas (R\$ mil)	340	298	14,0% ↑
Distratos / Vendas Brutas	14%	12%	15,2% ↑
Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	2.398	1.762	36,1% ↑
Vendas sobre ofertas (VSO)	45%	40%	5 p.p. ↑
Landbank (em R\$ milhões)	33.195	25.007	32,7% ↑
Unidades LandBank	101.860	100.981	0,9% ↑
Preço/Médio Landbank (R\$ mil)	326	248	31,6% ↑
Repasse (em R\$ milhões)	745	673	10,7% ↑
Unidades Repassadas	4.531	4.384	3,4% ↑
Preço/Médio Repasse (R\$ mil)	164	154	7,1% ↑

Landbank

Em 2023, dando continuidade à expansão e crescimento do *landbank*, incrementamos 32,7% em relação ao ano de 2022, o que corresponde a um crescimento de R\$ 8,1 bilhões em um ano, sendo um aumento de R\$ 5,3 bilhões (52,9%) somente em Bild, R\$ 1,8 bilhões (15,2%) em Vitta e R\$ 0,9 bilhões (38,4%) na Terre.



Landbank	2023	2022	Var.2023 x 2022
BIVI Holding			
VGW (em R\$ milhões)	33.195	25.007	32,7% ↑
Número de Unidades	101.860	107.100	-4,9% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	326	233	39,6% ↑
Bild			
VGW (em R\$ milhões)	15.550	10.170	52,9% ↑
Número de Unidades	20.155	16.066	25,5% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	772	633	21,9% ↑
Vitta			
VGW (em R\$ milhões)	14.328	12.439	15,2% ↑
Número de Unidades	66.904	77.993	-14,2% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	214	159	34,3% ↑
Terre			
VGW (em R\$ milhões)	3.316	2.397	38,4% ↑
Número de Unidades	14.801	13.041	13,5% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	224	184	21,9% ↑

Lançamentos

O resultado dos lançamentos do ano de 2023 aumentou 23% de VGW em relação ao ano de 2022, atingindo R\$ 2,4 bilhões. Destaque para produtos Bild que aumentaram 37% de um ano para o outro. Em Vitta, observamos um crescimento de 5% no Valor Geral de Vendas (VGW), apesar de um declínio no número total de unidades vendidas. Essa dinâmica se deve ao aumento no volume de lançamentos do produto "Vitta Plus", o que reflete uma oportunidade de mercado por esse sortimento. Com o lançamento do "Vitta Plus", houve um incremento nos valores dos tickets médios, evidenciando uma diversificação estratégica em nossa linha de produtos que visa atender às variadas demandas do mercado.

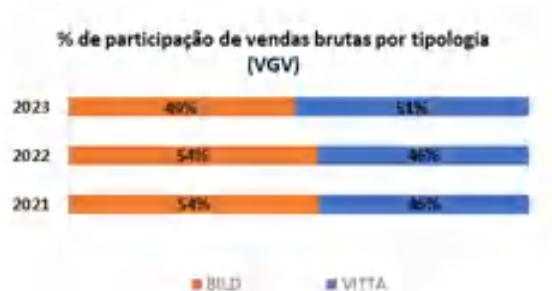
Lançamentos	2023	2022	Var.2023 x 2022
BIVI Holding			
VGW (em R\$ milhões)	2.397	1.953	22,7% ↑
Número de Unidades	5.760	5.937	-3,0% ↓
Bild			
VGW (em R\$ milhões)	1.459	1.062	37,4% ↑
Número de Unidades	1.751	1.625	7,8% ↑
Vitta			
VGW (em R\$ milhões)	939	892	5,3% ↑
Número de Unidades	4.009	4.312	-7,0% ↓

Ticket Médio de Vendas

O ticket médio de vendas da companhia atingiu R\$ 339,5 mil em 2023, subindo 15% em relação ao ano de 2022. Destaque para produtos Vitta que superou em 26% o período anterior, passando de R\$ 177 mil em 2022 para R\$ 224 mil em 2023. Bild deu salto de 9%, passando de R\$ 676 mil para R\$ 735 mil.



Alavancado pelo aumento do ticket médio de vendas, o produto Vitta atingiu pela primeira vez nos últimos 03 anos um VGV bruto superior ao produto Bild, passando de 46% para 51% do total de VGV da Companhia em 2023.



Vendas Brutas

As vendas brutas apresentaram um expressivo crescimento de 36% em relação ao ano anterior, atingindo a marca de R\$ 2,4 bilhões. Esse resultado é composto por um notável aumento de 52% nas vendas da Vitta, comparado ao ano de 2022, e um robusto crescimento de 23% na Bild, ao longo do mesmo período. Dentre o R\$ 1,2 bilhão gerado pela Bild, destacamos que 51% provêm de mercados recém-incorporados, incluindo Campinas, Londrina, Marília, São Carlos, São José do Rio Preto, São Paulo, Sorocaba, Uberaba e Uberlândia. No segmento da Vitta, observamos um incremento de 52% nas vendas ano a ano, com o produto Vitta Plus contribuindo significativamente para este sucesso, representando 61% do volume total de vendas em 2023. Este desempenho reafirma a nossa capacidade de inovação e adaptação às tendências do mercado, reforçando o nosso compromisso com a entrega de valor aos nossos stakeholders

Vendas Brutas	2023	2022	Var.2023 x 2022
BIVI Holding			
VGV (em R\$ milhões)	2.398	1.761	36,1% ↑
Número de Unidades	7.062	5.913	19,4% ↑
Bild			
VGV (em R\$ milhões)	1.176	955	23,1% ↑
Número de Unidades	1.599	1.394	14,7% ↑
Vitta			
VGV (em R\$ milhões)	1.222	806	51,6% ↑
Número de Unidades	5.463	4.519	20,9% ↑



Vendas Líquidas

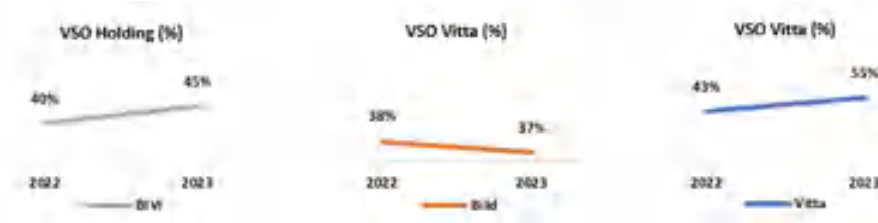
As vendas líquidas no ano de 2023 apresentaram crescimento de 33% em relação ao ano de 2022, sendo em Vitta um aumento de 49% e em Bild, 19%, totalizando em ambas um crescimento de vendas de R\$ 512 milhões.

Vendas Líquidas	2023	2022	Var. 2023 x 2022
BIVI Holding			
VGv (em R\$ milhões)	2.053	1.541	33,2% ↑
Número de Unidades	6.099	5.152	18,4% ↑
Bild			
VGv (em R\$ milhões)	967	814	18,9% ↑
Número de Unidades	1.300	1.151	12,9% ↑
Vitta			
VGv (em R\$ milhões)	1.086	728	49,2% ↑
Número de Unidades	4.799	4.001	19,9% ↑



Vendas sobre ofertas (VSO)

A velocidade de vendas aumentou de 40% para 45% em 2023, destacando-se o crescimento de 12 pontos percentuais no VSO da Vitta em relação a 2022. Esse avanço, juntamente com o controle eficaz do aging de estoque, reafirma nossa confiança na liquidez dos produtos, mesmo com o aumento dos preços, evidenciando a robustez de nossas estratégias comerciais.



Estoque a valor de mercado

O Estoque teve um aumento de 13% em 2023, com aumento de 10% dos produtos em lançamentos, 13% em obra e 31% em produtos já entregues. Esse aumento representa R\$ 349 milhões, sendo um aumento de 25% em Bild e uma queda de 5% em Vitta. Vale destacar que apenas 6% de nosso estoque é formado por unidades de empreendimentos já entregues, sendo em Vitta esse percentual reduzido para 1%.

Estoque (R\$ milhões)	2023	2022	Var.2023 x 2022
BIVI Holding	2.975	2.626	13,3% ↑
Lançamento	1.156	1.045	10,5% ↑
Em obra	1.631	1.437	13,5% ↑
Entregue	188	143	31,1% ↑
Bild	1.972	1.573	25,4% ↑
Lançamento	893	582	53,4% ↑
Em obra	900	858	4,9% ↑
Entregue	180	134	34,3% ↑
Vitta	1.003	1.052	-4,7% ↓
Lançamento	263	464	-43,3% ↓
Em obra	731	579	26,3% ↑
Entregue	9	10	-12,6% ↓

Crédito imobiliário

Em 2023, o valor repassado alcançou R\$ 745 milhões, um aumento de 11% em relação a 2022. Destaque para a Bild com crescimento de 21% no VGV repassado, devido a maiores vendas e mais entregas. A Vitta teve um aumento de 7%, demonstrando a solidez das nossas operações e a eficiência da estratégia de mercado.

Crédito Imobiliário	2023	2022	Var.2023 x 2022
BIVI Holding			
R\$ Repassado	745	673	10,7% ↑
Bild			
R\$ Repassado	218	180	21,1% ↑
Vitta			
R\$ Repassado	527	493	6,9% ↑

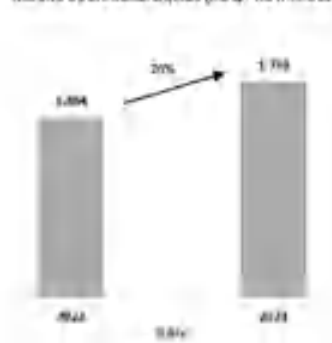
DESEMPENHO FINANCEIRO

Indicadores Financeiros Consolidados - BIVI Holding (R\$ milhões)	2023	2022	Var.2023 x 2022
Receita Operacional Líquida	1.759	1.464	20,2% ↑
Lucro Bruto	463	370	25,1% ↑
Margem Bruta (%)	26,3%	25,3%	1,0 p.p. ↑
Margem Bruta ex juros (%)	30,5%	28,7%	1,8 p.p. ↑
Despesas Comerciais	112	90	24,3% ↑
Despesas Comerciais / ROL (%)	6,4%	6,2%	0,2 p.p. ↑
Despesas Comerciais / Vendas Líquidas (%)	5,5%	5,8%	-0,4 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	182	187	-2,8% ↓
Despesas G&A / ROL (%)	10,3%	12,8%	-2,4 p.p. ↓
Despesas G&A / Vendas Líquidas (%)	8,9%	12,1%	-3,3 p.p. ↓
EBITDA	245	152	61,2% ↑
Margem EBITDA (%)	13,9%	10,4%	3,5 p.p. ↑
Lucro Líquido	77	20	277,4% ↑
Margem Líquida (%)	4,4%	1,4%	3,0 p.p. ↑
ROE	16,7%	5,0%	11,7 p.p. ↑
Geração de Caixa	(98)	80	-223,6% ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	1.864	1.505	23,8% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.166)	(920)	26,7% ↑
Resultado a Apropriar	698	585	19,3% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	37,4%	38,9%	-1,4 p.p. ↓

Receita Operacional Líquida (ROL)

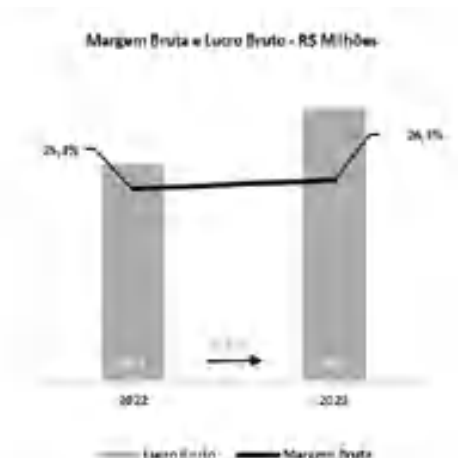
A receita operacional líquida teve um aumento de 20% no ano de 2023, passando de R\$ 1,464 bilhões em 2022 e atingindo um total de R\$ 1,759 bilhões em 2023. O maior número de obras ativas, diante do processo de expansão da companhia com as reginais, contribuiu para esse aumento.

Receita Operacional Líquida (ROL) - R\$ Milhões



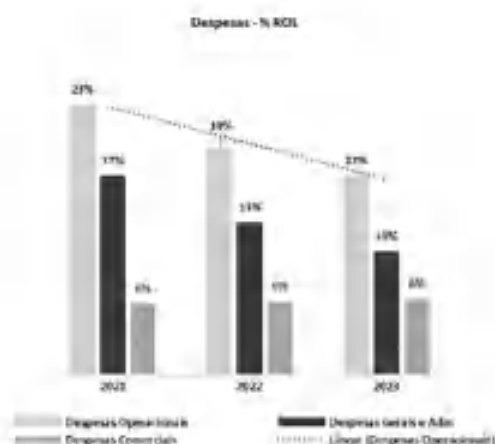
Lucro Bruto e Margem Bruta

Em 2023, a companhia reportou um lucro bruto de R\$ 796 milhões com uma margem bruta de 26%, representando um aumento de 1 ponto percentual em relação ao ano anterior. Esse crescimento é atribuído ao aumento dos tickets médios e à estabilização dos custos operacionais, refletindo o compromisso na gestão de preços e custos



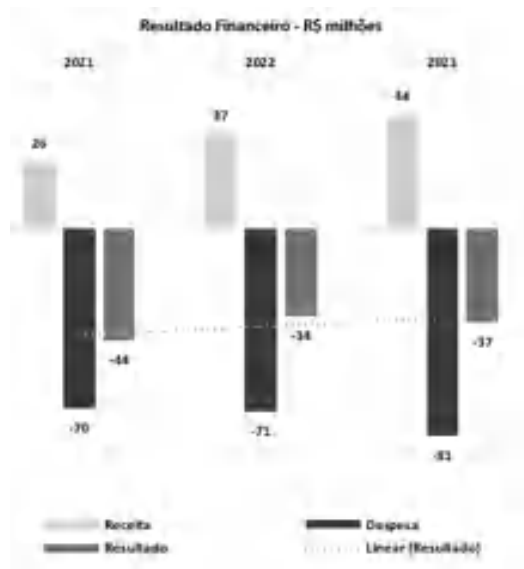
Despesas Operacionais

A Companhia registrou uma redução de 2% nas despesas operacionais em relação ao ano anterior, destacando-se pela significativa diminuição de 3% nas despesas gerais e administrativas (G&A), fruto de rigorosos esforços em eficiência operacional. No 2S23, o G&A somou 8,2% da Receita Operacional Líquida. Essa gestão eficaz também permitiu que as despesas comerciais acompanhassem de forma proporcional o aumento da receita, mantendo-se ajustadas ao crescimento das vendas.



Resultado Financeiro

O resultado financeiro realizou queda no último ano, com um saldo negativo de R\$ 37 milhões, resultante das despesas financeiras com descontos concedidos e juros sobre empréstimos e financiamentos, devido ao maior número de operações em andamento.



Lucro Líquido e EBITDA

Em 2023, a BIVI Holding apurou um lucro total de R\$ 76 milhões no ano, praticamente quaduplicando o resultado de R\$ 20 milhões do ano anterior. Consolidando com isso, o resultado positivo de novas safras de empreendimentos (2023 em diante) que tomam o lugar das safras que se iniciaram em período de pandemia (2020 e 2021). O impacto na Margem EBITDA foi um aumento de 3,5 p.p. no mesmo período.

EBITDA (R\$ milhões)	2023	2022	Var.2023 x 2022
Lucro antes da tributação	116	54	113,7% ↑
Amortizações/Depreciações	10	10	3,9% ↑
Resultado Financeiro Líquido	37	34	6,3% ↑
Encargos financeiros	74	50	46,8% ↑
Result. c/ equivalência patrimonial	- 1	0	N/A
Ganho (perdas) de investimento	8	3	204,2% ↑
EBITDA	245	152	61,2% ↑
Margem EBITDA	14%	10%	3,5 p.p. ↑

Saldo de Caixa e Endividamento

A Companhia finalizou 2023 com um caixa positivo de R\$ 293 milhões. Já a relação da dívida líquida sobre o PL foi de 247,1%, aumento de 73,4 p.p. com relação ao ano anterior, em função de 2023 ser ano recorde de entregas, momento em que o endividamento dos empreendimentos Bild atinge o maior saldo devedor até que os repasses de clientes comecem a amortizar a dívida.

Dívida Líquida (R\$ milhões)	* Empréstimos e Financ. CP			* Empréstimos e Financ. LP			* Empréstimos e Financ. Total		
	2023	2022	Var.2023 x 2022	2023	2022	Var.2023 x 2022	2023	2022	Var.2023 x 2022
Caixa e equivalentes de caixa	293	353	-17,0% ↓	293	353	-17,0% ↓	293	353	-7,0% ↓
Empréstimos SFH	171	66	158,3% ↑	1.033	812	27,2% ↑	1.204	836	44,0% ↑
Outros Empréstimos e Financiamentos	51	9	463,0% ↑	117	119	-2,2% ↓	167	171	-2,2% ↓
Empréstimos e Financiamentos	221	75	194,7% ↑	1.150	931	23,4% ↑	1.371	1.006	36,2% ↑
Dívida Líquida	(72)	(278)	-74,2% ↓	857	578	48,1% ↑	1.078	653	65,0% ↑
Patrimônio Líquido	436	458	-4,8% ↓	436	458	-4,8% ↓	436	458	-4,8% ↓
Dívida Líquida (ex SFH) s/ Patrimônio Líquido	-55,5%	-75,0%	-26,0% ↓	-40,4%	-51,0%	20,7% ↓	-28,8%	-39,7%	27,4% ↓
Dívida Líquida s/ Patrimônio Líquido	-16,4%	-60,6%	-72,9% ↓	196,4%	126,2%	55,7% ↑	247,1%	142,6%	73,4% ↑

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Bivi Holding S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Bivi Holding 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, 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 nas notas explicativas 2.1.1 e 2.3, 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 às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras 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 NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individuais e consolidadas, 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 diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.



- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Ribeirão Preto, 28 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-044415/F

Wagner dos Santos Júnior
Contador CRC-1SP216386/O-T

Bivi Holding S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	96	47	46.428	144.915
Títulos e valores mobiliários	5	74.458	85.149	246.389	207.962
Contas a receber de clientes	6	165	166	881.421	564.894
Estoques de imóveis a comercializar	7	-	-	1.004.227	807.605
Outros ativos	8	9.805	5.711	93.182	88.697
		84.524	91.073	2.271.647	1.814.073
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	1.212	1.019	1.212	1.019
Contas a receber de clientes	6	-	-	139.893	202.938
Estoques de imóveis a comercializar	7	-	-	97.793	94.636
Depósitos judiciais		76	232	1.051	1.225
Tributos diferidos	10	2.195	2.463	3.466	806
Outros ativos	8	342.088	356.814	172.096	202.927
		345.571	360.528	415.511	503.551
Investimentos	11	283.232	271.555	32.263	34.526
Imobilizado	12	1.345	2.149	27.030	30.192
Intangível		190	190	7.589	6.121
		284.767	273.894	66.882	70.839
		630.338	634.422	482.393	574.390
Total do ativo		714.862	725.495	2.754.040	2.388.463

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	42.929	-	221.282	75.055
Fornecedores	14	-	-	15.081	50.089
Obrigações por aquisição de terrenos	15	-	-	54.296	79.828
Obrigações sociais e trabalhistas	17	-	177	35.956	35.247
Obrigações tributárias		61	34	11.299	8.584
Adiantamento de clientes	16	173	172	182.533	253.020
Provisão para garantias de obras	19	-	-	41.918	21.001
Outros passivos	18	2.639	1.399	16.796	14.608
		45.802	1.782	579.161	537.432
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	105.098	147.544	1.149.543	931.190
Obrigações por aquisição de terrenos	15	-	-	129.406	59.420
Adiantamento de clientes	16	-	-	242.745	196.799
Provisão para garantias de obras	19	-	-	98.707	102.975
Provisão para demanda judiciais	20	1.221	779	13.629	9.113
Tributos diferidos	10	-	-	49.151	36.688
Outros passivos	18	167.548	147.794	55.512	56.508
		273.867	296.117	1.738.693	1.392.693
Total do passivo		319.669	297.899	2.317.854	1.930.125
Patrimônio líquido	21				
Capital social		56.000	56.000	56.000	56.000
Reservas de lucros		339.193	371.596	339.193	371.596
Participação de controladores		395.193	427.596	395.193	427.596
Participação de não controladores		-	-	40.993	30.742
Total do patrimônio líquido		395.193	427.596	436.186	458.338
Total do passivo e do patrimônio líquido		714.862	725.495	2.754.040	2.388.463

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto lucro por ação, em reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida	24	-	-	1.759.296	1.464.194
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	25	-	-	(1.296.653)	(1.094.241)
Lucro bruto		-	-	462.643	369.953
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	26	-	-	(111.328)	(90.137)
Despesas gerais e administrativas	27	(1.502)	(702)	(182.426)	(187.474)
Resultado da equivalência patrimonial	11	79.696	32.670	543	(18)
Outras receitas (despesas), líquidas	28	(608)	1.859	(16.735)	(3.610)
		77.586	33.827	(309.946)	(281.239)
Lucro operacional		77.586	33.827	152.697	88.714
Receitas financeiras	29	9.779	6.655	44.288	37.153
Despesas financeiras	29	(23.417)	(22.885)	(80.802)	(71.490)
		(13.638)	(16.230)	(36.514)	(34.337)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		63.948	17.597	116.183	54.377
Imposto de renda e contribuição social:	10				
Correntes		-	-	(34.846)	(27.949)
Diferidos		(267)	375	(4.606)	(6.094)
Lucro líquido do exercício		63.681	17.972	76.731	20.334
Lucro líquido atribuído aos:					
Controladores		63.681	17.972	63.681	17.972
Não controladores		-	-	13.050	2.362
Lucro líquido do exercício		63.681	17.972	76.731	20.334
Lucro básico e diluído atribuível a acionistas controladores detentores de ações ordinárias – R\$	22	1,14	3,00		

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido do exercício	63.681	17.972	76.731	20.334
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	63.681	17.972	76.731	20.334
Resultado abrangente do exercício atribuído aos:				
Controladores	63.681	17.972	63.681	17.972
Não controladores	-	-	13.050	2.362
Resultado abrangente do exercício	63.681	17.972	76.731	20.334

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Reservas de lucros				Reserva especial de dividendos	Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva legal	Reservas de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros					
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.000	1.200	235.222	165.958	-	-	408.380	32.447	440.827
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	17.972	17.972	2.362	20.334
Aporte de capital via reserva de lucros	50.000	-	-	(50.000)	-	-	-	-	-
Ganho ou (perda) transação de capital	-	-	-	4.414	-	-	4.414	4.259	8.673
Distribuição de dividendos/lucros adicionais (Nota 21 b)	-	-	-	(9.315)	-	-	(9.315)	(8.326)	(17.641)
Destinação do lucro líquido:									
Dividendos mínimos obrigatórios (Nota 21 b)	-	-	-	-	6.145	-	6.145	-	6.145
Constituição de reserva legal	-	899	-	-	-	(899)	-	-	-
Transferência para reserva de lucros	-	-	77.707	(60.634)	-	(17.073)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	56.000	2.099	312.929	50.423	6.145	-	427.596	30.742	458.338
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	63.681	63.681	13.050	76.731
Ganho ou (perda) de transação de capital	-	-	-	(3.909)	-	-	(3.909)	8.750	4.841
Distribuição de dividendos/lucros adicionais - AGE	-	-	(39.516)	(46.514)	-	-	(86.030)	(11.549)	(97.579)
Destinação do lucro líquido:									
Distribuição de dividendos mínimos obrigatórios - AGO	-	-	-	-	(6.145)	-	(6.145)	-	(6.145)
Constituição de reserva legal	-	3.184	-	-	-	(3.184)	-	-	-
Transferência para reserva de lucros	-	-	60.497	-	-	(60.497)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	56.000	5.283	333.910	-	-	-	395.193	40.993	436.186

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	63.681	17.972	76.731	20.334
Ajustes para conciliar o lucro líquido do exercício às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente (notas 28 e 6)	(1.229)	1.576	(2.721)	(1.583)
Provisão para perdas com créditos (nota 6)	-	-	30.553	7.305
Provisão para distrato, líquido (notas 6 e 7)	-	-	22.628	(2.186)
Baixa de ativo imobilizado	491	-	253	-
Depreciação e amortização	312	953	10.238	9.857
Resultado da equivalência patrimonial (nota 11)	(79.696)	(32.670)	(543)	18
Ganho em participação societária - investimentos (nota 11)	-	-	306	592
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas (nota 20)	442	(473)	4.516	(1.120)
Juros e variação monetária (nota 13a.)	23.175	22.226	45.847	33.593
Reflexo de variação de participação	(432)	1.156	4.841	8.673
Tributos diferidos	267	(375)	4.606	6.094
	7.011	10.365	197.255	81.577
 Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	1	(145)	(351.264)	(238.642)
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(152.457)	(158.705)
Outros ativos	(3.938)	3.655	(4.311)	(20.522)
Fornecedores	-	-	(35.008)	9.155
Obrigações por aquisição de terrenos	-	-	44.454	11.249
Obrigações sociais e trabalhistas e tributárias	(150)	11	43.467	34.707
Adiantamento de clientes	1	4	(24.541)	93.873
Provisão para garantia de obras	-	-	16.649	34.799
Outros passivos	1.241	43	2.189	(5.420)
	4.166	13.933	(263.567)	(157.929)
 Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(34.846)	(27.949)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	4.166	13.933	(298.413)	(185.878)
 Fluxo de caixa das atividades de investimentos:				
Aumento (redução), líquido de títulos e valores mobiliários (nota 5)	10.498	(34.003)	(38.620)	(97.272)
Aquisição de ativos imobilizados (nota 12)	-	5	(7.047)	(5.223)
Aquisição de ativos intangíveis	-	-	(1.751)	(1.533)
Recebimento de dividendos das controladas	-	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	10.498	(33.998)	(47.418)	(104.028)
 Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:				
Captação de empréstimos e financiamentos (nota 13a.)	-	150.000	727.314	844.880
Amortização de empréstimos e financiamentos e juros (nota 13a.)	(22.691)	(151.978)	(408.581)	(432.831)
Valores recebidos e pagos de financiamentos com empresas ligadas	70.251	30.221	2.335	(24.762)
Juros sobre capital próprio (Nota 21b)	-	(85)	-	(85)
Pagamento de dividendos mínimos obrigatórios	(6.145)	-	(6.145)	-
Distribuição de lucros (nota 21b.)	(56.030)	(9.315)	(67.579)	(17.641)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	(14.615)	18.843	247.344	369.561
 (Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa	49	(1.222)	(98.487)	79.655
 Variação do caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	47	1.269	144.915	65.260
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	96	47	46.428	144.915

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita				
Receita operacional bruta	78	-	1.827.155	1.503.299
Outras receitas	-	-	1.271	1.284
Provisão para perdas com créditos - Reversão / (Constituição)	-	-	(30.553)	(7.305)
	78	-	1.797.873	1.497.278
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(1.213.334)	(1.015.871)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.842)	2.610	(156.704)	(136.861)
Valor adicionado bruto	(1.764)	2.610	427.835	344.546
Depreciação e amortização	(313)	(956)	(10.238)	(9.855)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(2.077)	1.654	417.597	334.691
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	79.696	32.670	543	(18)
Receitas financeiras	9.779	6.655	44.288	37.153
	89.475	39.325	44.831	37.135
Valor adicionado total a distribuir	87.398	40.979	462.428	371.826
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	15	164	199.347	184.748
Remuneração direta	32	56	148.191	143.057
Benefícios	(17)	108	37.042	29.567
FGTS	-	-	14.114	12.124
Impostos, taxas e contribuições	285	(42)	96.465	86.760
Federais	285	(42)	94.713	85.041
Municipais	-	-	1.750	1.713
Estaduais	-	-	2	6
Remuneração de capitais de terceiros	23.417	22.885	89.885	79.984
Juros	23.417	22.885	80.802	71.490
Aluguéis	-	-	9.083	8.494
Remuneração de capitais próprios	63.681	17.972	76.731	20.334
Lucros retidos	63.681	17.972	63.681	17.972
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	13.050	2.362
Valor adicionado distribuído	87.398	40.979	462.428	371.826

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

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023

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

1. Contexto operacional

A BIVI Holding S.A. ("Companhia" ou "Grupo"), é uma sociedade anônima, de capital fechado, com sede em Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas ("Grupo") tem por objeto a exploração do ramo de compra e venda de imóveis próprios, incorporação imobiliária, desmembramento e loteamento de terrenos e administração e consultoria de imóveis, prestação de serviços de engenharia e construção civil, aluguel de máquinas e equipamentos para construção civil, serviços combinados de escritório e apoio administrativo, e a participação como acionista ou sócia em outras sociedades empresárias e não empresárias.

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As empresas controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas aos empreendimentos específicos.

2. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das informações financeiras individuais e consolidadas e principais políticas contábeis

2.1.1. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

i) *Declaração de conformidade*

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas 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).

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras tais como áreas, unidades, orçamentos, valor garantido de venda, não foram auditados pelos auditores independentes.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

ii) *Base de elaboração*

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto pelos saldos de “aplicações financeiras”, “títulos e valores mobiliários”, que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado do exercício. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das informações financeiras individuais e consolidadas e principais políticas contábeis--Continuação

2.1.1. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

ii) Base de elaboração--Continuação

A preparação de demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis do Grupo. 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 consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa 3.

O Grupo elaborou as demonstrações do valor adicionado ("DVA") individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e como informação suplementar às informações contábeis em IFRS, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRS.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão expressas em milhares de Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, exceto quando indicado de forma diferente.

2.2. Consolidação

a) Controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras das entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida;
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

a) Controladas--Continuação

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o período são incluídas na demonstração do resultado a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos para a aquisição da controlada em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação de não controladores na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos.

A Companhia apresenta, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, suas participações em controladas usando o método de consolidação integral, sendo os saldos ativos, passivos e resultados das controladas consolidados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações entre as empresas do Grupo. As controladas estão sediadas no Brasil, e suas informações financeiras foram elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia e reconhecidas nas suas demonstrações financeiras individuais pelo método da equivalência patrimonial.

b) Controladas em conjunto

A Companhia possui controlada em conjunto, que é um acordo através do qual as partes que detêm controle conjunto e possuem direitos sobre os ativos líquidos do acordo conjunto. Controle conjunto é o compartilhamento contratualmente acordado de controle, aplicável somente quando as decisões sobre as atividades relevantes requerem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

b) Controladas em conjunto--Continuação

Um investimento em uma controlada em conjunto, na Companhia, é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial a partir da data em que a investida é classificada neste item. Se aplicável, na aquisição do investimento em uma controlada em conjunto, qualquer excedente do custo do investimento sobre a participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida é reconhecido como ágio, que é incluído no valor contábil do investimento. Qualquer excedente da participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida sobre o custo do investimento, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado do período em que o investimento é adquirido.

Quando uma entidade do Grupo realiza uma transação com uma controlada em conjunto do Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação são reconhecidos nas demonstrações financeiras do Grupo somente na extensão das participações na controlada em conjunto que não sejam relacionadas ao Grupo.

c) Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes

Nas demonstrações financeiras, as mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

d) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas abaixo:

Diretas	Participação	
	2023	2022
Vitta Residencial S.A.	95,00%	95,00%
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	95,00%	95,00%
Beta Realty I S.A.	100,00%	100,00%
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	39,98%	39,98%
Bild Properties e Participações Ltda.	92,50%	92,50%
Bild SPE Av. Caramuru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%
SPE Vitta Parque dos Lagos Ltda.	90,00%	90,00%
BV Partners I Ltda.	10,00%	10,00%
BV Partners II Ltda.	100,00%	100,00%
BV Partners III Ltda.	100,00%	100,00%
Terre Urbanismo Ltda.	99,50%	90,00%
Indiretas	Participação	
	2023	2022
Alameda São Paulo SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Alfredo Tosi FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA 3 Terre Urbanismo SPES Ltda. (*)	100,00%	-
AQA196 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
AQA197 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
AQA198 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
AQA217 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
AQA 231 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
AQA 232 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 16 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 24 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 27 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 28 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 46 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 65 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 71 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AQA Vitta 09 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta 13 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta 14 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta 15 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta 17 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 142 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 151 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 163 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AQA Vitta Residencial 186 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AQA Vitta Residencial 187 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AQA Vitta Residencial 188 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AQA Vitta Residencial 189 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AQA Vitta Residencial 195 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AQA Vitta Residencial 29 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2023	2022
AQA Vitta Residencial 32 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 33 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 43 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 44 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 45 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 50 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 52 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 56 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 75 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 86 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 93 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 94 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Attuale AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Avalon BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Avenida do Café RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,90%
Bild Cristóvão Colombo AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Bild Higienópolis PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Hotel Bauru SPE Ltda.	97,00%	97,00%
Bild Jardim Elite PIR Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild La Vie AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Bild Lagoinha Quadra 6 RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Quinta da Primavera L2 Q11 RPO Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Bild Quinta da Primavera L3 Q10 RPO Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Bild Residencial Amazonas 01 FCA Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Residencial Amazonas 02 FCA Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Residencial Amazonas 03 FCA Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Rua da Justiça 02 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Samambaia BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Bild Vila Do Golfe Q4 L3 RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Blocomax - Indústria e Comércio de Artefatos de Cimento Ltda.	50,00%	100,00%
Brcasa Negócios Imobiliários Ltda.	50,00%	100,00%
BRU 02 Terre Urbanismo SPE Ltda. (*)	100,00%	-
BRU 115 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (*)	100,00%	-
BRU 201 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU 202 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU 209 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU 210 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 12 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 15 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 35 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 39 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 60 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 94 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 95 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 98 SPE Ltda.	100,00%	100,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2023	2022
BRU Vitta Residencial 109 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 110 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 138 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 139 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 140 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 155 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 157 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 175 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 184 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 185 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 49 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 53 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 54 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 68 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 85 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 88 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BTU Vitta Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
BTU Vitta Residencial 25 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Caramuru II RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Centro de Inteligência em Construção e Administração Ltda.	50,00%	50,00%
Chácara Alvorada 2 BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Chácara Alvorada Properties BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	89,70%	89,70%
CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,90%	99,90%
CPS 150 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	99,00%
CPS 16 Vitta Residencial SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS 160 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	99,00%
CPS 179 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
CPS 191 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
CPS 22 Vitta Residencial Ltda.	100,00%	100,00%
CPS 63 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	99,00%
CPS 67 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	99,00%
CPS 84 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 102 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 14 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 21 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 33 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 39 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 52 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 55 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 64 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 66 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 70 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 78 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 96 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
CPS Vitta Residencial 60 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 61 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 62 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2023	2022
CPS Vitta Residencial 64 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 70 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Da Vila Andrade I Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	66,60%	66,60%
Empreendimento Imobiliário Urbaplan 011 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Exklusiv Golf RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
FCA 106 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
FCA 107 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (*)	100,00%	-
FCA 109 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (*)	100,00%	-
FCA 114 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (*)	100,00%	-
FCA 211 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
FCA 213 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
FCA 224 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
FCA 225 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 13 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 19 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 26 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 44 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 54 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 56 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 57 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 68 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 99 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
FCA Vitta Residencial 101 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 102 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 108 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 129 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 143 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 21 Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 26 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 38 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 39 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 47 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
FCA Vitta Residencial 76 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 77 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 78 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 79 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Gris Residence RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Henrique Lupo AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Hub RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Isla Lagoinha RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	60,00%	60,00%
LIM 110 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (*)	100,00%	-
LIM 222 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
LIM Bild Desenvolvimento Imobiliário 91 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
LIM Vitta Residencial 182 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Livve FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Lon 113 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (*)	100,00%	-

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2023	2022
Lon 119 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (*)	100,00%	-
Lon 214 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
Lon 215 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
Lon 216 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
Lon 218 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
Lon 220 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
Lon Vitta Residencial 158 SPE Ltda.	50,00%	50,00%
Lon Vitta Residencial 177 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Lon Vitta Residencial 183 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Mar 178 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Mar 92 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Mar Bild Desenvolvimento Imobiliário 22 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Mar Bild Desenvolvimento Imobiliário 49 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Mar Bild Desenvolvimento Imobiliário 50 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Mar Vitta Residencial 113 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Mar Vitta Residencial 114 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Mar Vitta Residencial 126 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Mirage RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Núcleo Alpha 4 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Olhos D'água Q2 L7 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Olhos D'água Q2 L8 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Olhos D'água Q5 L10 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Olhos D'água Q5 L8 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Olhos D'água Q5 L9 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Olhos D'água Q6 L1 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Olhos D'água Q6 L2 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Olhos D'água Q6 L3 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Only Residence SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda.	100,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 19 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 31 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 32 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 51 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 53 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 58 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 82 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
PIR Vitta Residencial 118 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 119 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 120 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 121 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 122 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 123 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 124 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 134 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 36 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 37 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 58 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 35 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2023	2022
Regional Bild Araraquara São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,99%	100,00%
Regional Bild Bauru Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild Campinas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	85,00%	85,00%
Regional Bild Franca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00%	100,00%
Regional Bild Limeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	88,00%	88,00%
Regional Bild Londrina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80,00%	80,00%
Regional Bild Marília Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80,00%	80,00%
Regional Bild Piracicaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	88,00%	88,00%
Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	89,00%	89,00%
Regional Bild São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	97,00%
Regional Bild São José do Rio Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	90,00%
Regional Bild São Paulo Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild Sorocaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	90,00%
Regional Bild Taubaté Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	87,50%	87,50%
Regional Bild Uberaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	90,00%
Regional Bild Uberlândia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	90,00%
Regional Vitta Araraquara São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80,00%	90,00%
Regional Vitta Bauru Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	95,00%	95,00%
Regional Vitta Campinas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	85,00%	85,00%
Regional Vitta Franca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	90,00%
Regional Vitta Limeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	88,00%	88,00%
Regional Vitta Londrina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80,00%	80,00%
Regional Vitta Marília Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80,00%	80,00%
Regional Vitta Piracicaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	88,00%	88,00%
Regional Vitta Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	88,90%	89,90%
Regional Vitta São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	97,00%
Regional Vitta São José do Rio Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80,00%	90,00%
Regional Vitta São Paulo Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	96,00%	96,00%
Regional Vitta Sorocaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	90,00%
Regional Vitta Taubaté Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80,00%	80,00%
Regional Vitta Uberaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	90,00%
Regional Vitta Uberlândia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	90,00%
Residencial Paraíso FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RP 199 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO 103 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO 104 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO 111 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (*)	100,00%	-
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 40 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 43 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 59 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 62 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 63 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 75 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 76 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 77 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 84 SPE Ltda.	100,00%	100,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2023	2022
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 86 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 90 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 93 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Vitta Residencial 106 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 112 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 125 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 127 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 128 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 130 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 131 Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Vitta Residencial 132 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 161 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Vitta Residencial 166 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Vitta Residencial 173 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Vitta Residencial 192 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Vitta Residencial 42 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 48 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 51 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 55 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 59 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 71 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 72 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 74 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 87 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 90 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 95 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 96 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 99 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SCA 116 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SCA 223 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 74 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SCA Vitta Residencial 146 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SCA Vitta Residencial 19 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SCA Vitta Residencial 24 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP 117 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SJP 204 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP 205 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP 207 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP 208 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP 212 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP 219 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SJP 221 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 17 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 23 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 42 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 83 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 89 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP Vitta 01 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta 02 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2023	2022
SJP Vitta Residencial 03 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 113 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 147 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 164 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP Vitta Residencial 165 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP Vitta Residencial 168 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP Vitta Residencial 169 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP Vitta Residencial 27 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 34 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 40 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 41 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 57 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 66 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJR Vitta Residencial 18 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SNR Vitta Residencial 23 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Belize Residencial Monte Alegre Ltda.	100,00%	99,00%
SPE Bild 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00%	99,90%
SPE Bild 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 26 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	99,90%
SPE Bild 29 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 30 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 36 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 37 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 38 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Benedine Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Domingos Angerami Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Heitor Rigon 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Heitor Rigon 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Itajubá Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Jardim Zara Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Martins Pena Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Mary Dotta Ltda.	100,00%	100,00%
SPE Vitta Residencial 11 Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Residencial 24 Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Residencial 25 Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Residencial 26 Ltda.	100,00%	100,00%
SPE Vitta Residencial 27 Ltda.	99,80%	99,80%
SPE Vitta Ribeirão Verde II Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Ribeirão Verde Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Via Norte Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Vila Virgínia 3 Ltda.	99,00%	99,00%
SPJ Vitta Residencial 28 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO 233 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SPO 234 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SPO 235 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 37 SPE Ltda.	100,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2023	2022
SPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 97 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SPO Vitta Residencial 116 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 117 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 181 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SPO Vitta Residencial 73 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SPO Vitta Residencial 89 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 92 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 97 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 98 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SRC 118 Bild Desenvolvimento Imobiliário. (*)	100,00%	-
SRC 226 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SRC 227 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SRC 230 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SRC Bild Desenvolvimento Imobiliário 41 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
SRC Bild Desenvolvimento Imobiliário 45 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Bild Desenvolvimento Imobiliário 79 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SRC Vitta Residencial 100 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Vitta Residencial 107 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Vitta Residencial 111 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Vitta Residencial 148 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Vitta Residencial 174 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SRC Vitta Residencial 176 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Terre Urbanismo Regional Araraquara Ltda.	90,00%	90,00%
Terre Urbanismo Regional Bauru Ltda.	80,00%	80,00%
Terre Urbanismo Regional Campinas Ltda.	85,00%	85,00%
Terre Urbanismo Regional Franca Ltda.	90,00%	90,00%
Terre Urbanismo Regional Limeira Ltda.	88,00%	88,00%
Terre Urbanismo Regional Londrina Ltda.	80,00%	80,00%
Terre Urbanismo Regional Marília Ltda.	80,00%	80,00%
Terre Urbanismo Regional Piracicaba Ltda.	88,00%	88,00%
Terre Urbanismo Regional Ribeirão Preto Ltda.	90,00%	90,00%
Terre Urbanismo Regional São Carlos Ltda.	90,00%	90,00%
Terre Urbanismo Regional São Jose Do Rio Preto Ltda.	90,00%	90,00%
Terre Urbanismo Regional Sorocaba Ltda.	90,00%	90,00%
Terre Urbanismo Regional Uberaba Ltda.	90,00%	90,00%
Terre Urbanismo Regional Uberlândia Ltda.	90,00%	90,00%
Terre Urbanismo Uberlândia 01 SPE Ltda.	0,10%	0,10%
The City SJRP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Trend Residence Club SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Trfoz Bru Bild Getúlio Vargas Ltda.	100,00%	100,00%
TTE 228 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
UBR 105 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR 108 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (*)	100,00%	-
UBR Bild Desenvolvimento Imobiliário 47 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Bild Desenvolvimento Imobiliário 72 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Bild Desenvolvimento Imobiliário 81 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Bild Desenvolvimento Imobiliário 87 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Vitta Residencial 103 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Vitta Residencial 104 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2023	2022
UBR Vitta Residencial 105 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Vitta Residencial 106 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Vitta Residencial 133 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Vitta Residencial 137 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Vitta Residencial 144 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Vitta Residencial 145 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Vitta Residencial 152 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Vitta Residencial 153 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Vitta Residencial 154 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Vitta Residencial 159 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Vitta Residencial 162 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Vitta Residencial 170 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Vitta Residencial 171 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Vitta Residencial 91 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI 112 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (*)	100,00%	-
UDI 200 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI 203 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI 206 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI 229 Vitta Residencial SPE Ltda. (*)	100,00%	-
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 100 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 101 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 18 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 29 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 30 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 61 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 73 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 80 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 85 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 88 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI Vitta Residencial 135 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 136 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 141 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 149 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 156 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI Vitta Residencial 190 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI Vitta Residencial 193 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI Vitta Residencial 194 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI Vitta Residencial 30 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 31 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 46 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 69 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vila Aviação I BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vila Aviação II BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vision RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Acácia Residence AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Água Branca 2 PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Água Branca PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Alvorada FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2023	2022
Vitta Amâncio Lopes STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Arouche Reis 1 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bairro dos Machados I AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bairro dos Machados II AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bandeirantes II RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bandeirantes SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bebedouro Ilhéus BBD Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Berchieri JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bonfim 1 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Bonfim 3 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Bonfim 4 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bonfim 5 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Caminhos D'água FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Campo Bello PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Colina Verde BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Flamboyant Laranja AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Flamboyant Vermelho AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Flora PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Heitor Rigon 3 RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Interlagos RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Jaboticabal I JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Colonial BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vitta Jardim Eldorado BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Eugenia BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vitta Jardim Ferraz BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vitta Jardim Interlagos RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Itapua PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Paraíso Amarelo AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Paraíso Azul AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Paraíso Branco AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Paraíso Vermelho AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Joaquim Felix RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Laranjal Paulista 3 PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vitta Mary Dotta II BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vitta Mary Dotta III BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vitta Nações Unidas BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Noiva da Colina PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vitta Oswaldo Cruz RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Palmiro Bim RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Paraná SRN Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque Castelo 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque das Árvores 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque das Árvores 02 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque dos Lagos 2 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Parque dos Pinus 2 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Parque dos Pinus RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Parque dos Sabiás BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2023	2022
Vitta Parque Roosevelt BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque Universitário 1 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vitta Patriarca RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Portinari RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Praças do Ipiranga SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Pulicano FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Ribeirão Verde 4 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Clara STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vitta Santa Elisa STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vitta Santa Lucia 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Lucia 02 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Terezinha 1 PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Terezinha 2 PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta São José I BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta São Sebastião BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta São Vicente 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Sertãozinho SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Severino Tostes 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Terra Branca BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vitta Tito Bonagamba RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Veneto II STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vitta Veneto III STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Vitta Via Norte 3 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Via Norte 4 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Via Norte 5 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Vila Elisa RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Vila Nipônica BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Vila Xavier I AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Vila Xavier II AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vivaz Residencial BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	100,00%

(*) Novos investimentos em empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia e que são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs").

2.3. Reconhecimento de receitas e custos

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

O Grupo adotou o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, 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 companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e o referido ofício circular para o Grupo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Os modelos de negócios da Companhia são baseados, substancialmente, em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta” e “financiamento no final da obra”.

No modelo “financiamento na planta”, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem: (i) Pagamentos direto à incorporadora; (ii) Financiamento bancário; (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente para empreendimentos de alto e médio padrão 34% a 40% e para baixo padrão 15% a 25% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Abaixo resumo dos contratos celebrados entre as partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador, incorporador (no caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, incorporadora e instituição financeira (IF)	Instituição financeira (IF)	70% a 80% e 13% a 22% da incorporadora e 75% a 92% da instituição financeira para empreendimento de alto médio e baixo padrão, respectivamente	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, para os empreendimentos de alto e médio padrão 44% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (31 de dezembro de 2022 - 51%); 55% quitação com recursos próprios (31 de dezembro de 2022 - 47%) e 1% financiamento próprio (31 de dezembro de 2022 - 2%). Para os empreendimentos de baixo padrão, 97% dos contratos celebrados foram na modalidade de “financiamento bancário (31 de dezembro de 2022 - 93%) e 3% financiamento próprio (31 de dezembro de 2022 - 3%).

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável.

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e as variações monetárias de IGP-M, IPCA e INCC são apropriados ao resultado na rubrica “Venda de imóveis”, observando-se o regime de competência.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Detalhamos a seguir alguns aspectos:

- (i) O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado no momento em que incorre;
- (ii) As receitas de vendas das unidades não concluídas são apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão (PoC) de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- (iii) As receitas de vendas apuradas conforme o item (ii), incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, devido à relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- (iv) As despesas comerciais, representadas, substancialmente, por despesas de publicidade e comissões sobre vendas, inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência; e
- (v) A provisão para garantia é constituída por montante considerado suficiente pela Administração para a cobertura de eventuais desembolsos futuros, considerando as unidades entregues sob garantia, com base no custo histórico.

Na ocorrência de distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias, as receitas e os custos reconhecidos no resultado são revertidas, a débito na rubrica "Venda de imóveis" e a crédito na rubrica "Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados", este em contrapartida aos "Estoques de imóveis a comercializar".

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou dos custos estimados, os quais são refletidos no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Em alguns casos, a Companhia pode vir a negociar diretamente com o promitente, assumindo o risco da operação. 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, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão (POC) de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento.
- 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";

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, 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";

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporais".
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, 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;

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

a) Receita com prestação de serviços

As receitas decorrentes da prestação de serviços são representadas por atividades de gerenciamento de obras e administração imobiliária, apropriadas ao resultado de acordo com sua competência.

b) Receitas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

c) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

d) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

e) Demais receitas e custos

As demais receitas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias e cambiais, que são calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes. Incluem também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização.

2.4. Operações de permuta

Permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente dos imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.5. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa

Representado por numerários em caixa, saldos em banco conta movimento e aplicações financeiras resgatáveis, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, sendo o ganho ou perda registrado no resultado do período respeitando a competência. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Títulos e valores mobiliários

Representado por aplicações financeiras em letras financeiros do tesouro, certificados de depósitos bancários e debêntures não conversíveis em ações, os quais não possuem resgate imediato, sendo o ganho ou perda registrado no resultado do período respeitando a competência. Tais valores são classificados na categoria de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

2.6. Instrumentos financeiros

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 do Grupo para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais o Grupo tenha aplicado o expediente prático, o Grupo 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.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

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 futuros que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referidos como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado.

O modelo de negócios do Grupo para administrar ativos financeiros se refere a como ele 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.

Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais enquanto ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são mantidos em modelo de negócio com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais e, também, com o objetivo de venda.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, o Grupo classifica os seus ativos financeiros nas categorias abaixo:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

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.

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 instrumentos derivativos e investimentos patrimoniais listados, os quais o Grupo não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Dividendos sobre investimentos patrimoniais listados são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando houver sido constituído o direito ao pagamento. Um derivativo embutido em um contrato híbrido com um passivo financeiro é separado do passivo e contabilizado como um derivativo separado se: (a) as características e aos riscos econômicos não estiverem estritamente relacionados às características e riscos econômicos do contrato principal; (b) o instrumento separado, com os mesmos termos que o derivativo embutido, atenda à definição de derivativo; e (c) o contrato híbrido não for mensurado ao valor justo, com alterações reconhecidas no resultado. Derivativos embutidos são mensurados ao valor justo, com mudanças no valor justo reconhecidas no resultado. Uma reavaliação somente ocorre se houver uma mudança nos termos do contrato que modifique significativamente os fluxos de caixa que de outra forma seriam necessários ou uma reclassificação de um ativo financeiro fora da categoria de valor justo por meio do resultado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--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
- O Grupo 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) o Grupo transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) o Grupo nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando o Grupo transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, o Grupo continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, o Grupo 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 pelo Grupo. 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).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

O Grupo reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que o Grupo espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros--Continuação

As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (perda de crédito esperada de 12 meses).

Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência (uma perda de crédito esperada vitalícia).

Para contas a receber de clientes, o Grupo aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, o Grupo não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base. O Grupo estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

O Grupo considera um ativo financeiro em situação de inadimplemento quando os pagamentos contratuais estão vencidos, conforme detalhado na Nota 2.7. No entanto, em certos casos, o Grupo também pode considerar que um ativo financeiro está em inadimplemento quando informações internas ou externas indicam ser improvável o Grupo receber integralmente os valores contratuais em aberto antes de levar em conta quaisquer melhorias de crédito mantidas pelo Grupo.

Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado ou passivos financeiros ao custo amortizado, conforme apropriado.

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.

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 mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Essa categoria também inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pelo Grupo que não são designados como instrumentos de hedge nas relações de hedge definidas pelo CPC 48. Derivativos embutidos separados também são classificados como mantidos para negociação a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes. Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado. Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Passivos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos)

Esta é a categoria mais relevante para o Grupo. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos 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 concedidos e contraídos, sujeitos a juros.

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.

iii) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial 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.

2.7. Contas a receber de clientes

Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito na nota explicativa 2.3 acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável, e classificados como ativos financeiros ao custo amortizado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.7. Contas a receber de clientes--Continuação

A provisão para perda de crédito esperada é reconhecida, quando necessário, para os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados trimestralmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos e expectativas prospectivas.

Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de noventa dias, o Grupo realiza o complemento da provisão para a totalidade dos saldos em aberto. A análise é realizada individualmente por contrato de venda, conforme previsto pelo CPC 48 - Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

As atividades de cobrança para recuperação dos valores vencidos continuam sendo realizadas periodicamente.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

2.8. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção), custos de mão-de-obra própria e terceirizada e custos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, que não excede ao seu valor líquido realizável.

Os terrenos podem ser adquiridos à vista, a prazo, permutados por unidades imobiliárias do edifício a ser construído, permutados por unidades acabadas ou em construção de outros empreendimentos ou permutados por valores a receber provenientes das futuras vendas de empreendimentos. O custo do terreno referente às unidades permutadas é formado pelo valor de venda estimado à vista, sendo este valor justo registrado em contrapartida de adiantamentos de clientes.

Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos captados por meio do Sistema Financeiro da Habitação e de outras linhas de captações cujos recursos sejam utilizados para financiamento da construção e aquisição de terrenos são capitalizados durante a fase de desenvolvimento e construção, e são apropriados ao resultado na proporção das unidades vendidas.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.8. Imóveis a comercializar--Continuação

O Grupo realiza, semestralmente, testes para as unidades em construção e as unidades concluídas, comparando o custo unitário de construção com o valor de venda das unidades em estoque. As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

2.9. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as demonstrações financeiras das controladas e das controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

O ágio resultante de uma combinação de negócios, classificados como de vida útil indefinida, é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver. Conforme orientação do ICPC 09, o ágio foi classificado no grupo de "investimentos" no balanço patrimonial Individual e no Ativo Intangível no balanço patrimonial Consolidado por se tratar de uma transação envolvendo empresa controlada.

2.10. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. As taxas de depreciação estão abaixo demonstradas:

Edifícios	4%
Instalações	10%
Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores e periféricos	20%
Estande de vendas	10%
Direito de uso	33%
Benfeitorias em propriedade de terceiros	20%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.10. Imobilizado--Continuação

Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhadas periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

2.11. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (*impairment*)

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor de uso e o valor líquido de venda.

A Administração do Grupo revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido dos ativos não financeiros (ou grupo de ativos relacionados), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável efetivo. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para recuperação, ajustando o valor contábil líquido dos ativos ao valor recuperável (*impairment*), em contrapartida ao resultado.

Se uma perda por redução ao valor recuperável for subsequentemente revertida, o valor contábil do ativo (ou grupo de ativos relacionados) é aumentado para a estimativa revista de seu valor recuperável, mas sem exceder o valor que teria sido determinado caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida em exercícios anteriores.

2.12. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos de transação incorridos na estruturação da operação, quando aplicável. Subsequentemente, são apresentados acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido. São classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.13. Contas a pagar a fornecedores

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar 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.

2.14. Obrigações por compra de terrenos

Nas operações de aquisições de imóveis para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes. Os valores são reconhecidos conforme cláusulas contratuais, considerando o valor justo do terreno adquirido e, nos casos de entrega de futuras unidades imobiliárias, pela determinação do produto a ser desenvolvido no terreno.

2.15. Imposto de renda e contribuição social

a) Passivos fiscais correntes e diferidos

O Grupo apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real - Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido - Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.15. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

a) Passivos fiscais correntes e diferidos--Continuação

- Regime especial de tributação (RET) - Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de suas controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS e Programa de Integração Social - PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do período, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras.

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 serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

2.16. Demais ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Grupo e se seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando o Grupo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo no futuro.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.17. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Quando aplicável, os ativos e passivos não circulantes e os circulantes, quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, são ajustados pelo valor presente. O ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Dessa forma, os juros embutidos nas receitas, despesas e custos associados a esses ativos e passivos são descontados com o intuito de reconhecê-los em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

Posteriormente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa. As taxas de juros implícitas aplicadas foram determinadas com base em premissas e são consideradas estimativas contábeis.

2.18. Provisão para demandas judiciais

Reconhecidas quando o Grupo tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

As provisões são constituídas, revistas e ajustadas de modo a refletir a melhor estimativa nas datas das demonstrações financeiras.

2.19. Provisão para garantias de obras

As provisões para garantias relacionadas ao período de cinco anos, pós-obra, são registradas ao longo das construções dos empreendimentos e fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para os empreendimentos com construção própria, o Grupo registra provisão baseada no orçamento e no histórico de gastos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.20. Provisão de distratos nos contratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em raros casos, efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para perdas com créditos. 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 uma provisão passou a ser constituída para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que apresentam evidências objetivas de “*impairment*”. A constituição da provisão para distrato ocorre quando é identificado riscos de entrada de fluxo de caixa. Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

Na ocorrência de distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias, as receitas e os custos reconhecidos no resultado são revertidos, a débito na rubrica “Venda de imóveis” e a crédito na rubrica “Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados”, este em contrapartida aos “Estoques de imóveis a comercializar”.

2.21. Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.22. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em assembleia geral.

2.23. Resultado por ação

Calculado por meio do resultado atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41 – Resultado por ação.

2.24. Adoção de novas pronunciamentos e normas emitidas, mas ainda não vigentes

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após essa data que afete materialmente as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo não espera impactos relevantes em suas demonstrações financeiras quando da adoção das normas e interpretações abaixo, assim como pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor:

Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1))

Venda ou contribuição na forma de ativos entre um investidor e sua coligada ou controlada em conjunto (alterações ao CPC 36 - Demonstrações consolidadas (IFRS 10) e ao CPC 18 – Investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto (IAS 28))

Acordos de financiamento de fornecedores (alterações ao IAS 7 e IFRS 7)

Passivo de arrendamento em um Sale and Leaseback (alterações ao IFRS 16)

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativos

Julgamentos

A preparação das informações financeiras individuais e consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a Administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

Estimativas e premissas

As informações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. O Grupo revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

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

Na elaboração das informações financeiras individuais e consolidadas, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. 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.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativos--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

As estimativas e julgamentos que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contemplados a seguir:

a) Redução ao valor recuperável dos ativos

Para determinar se o excedente ao valor contábil na compra de entidades apresenta um valor maior em seu valor recuperável, é necessário fazer estimativas do fluxo de caixa futuro da unidade geradora de caixa onde esse excedente foi alocado. O cálculo do valor justo é baseado em estimativas de fluxos de caixa futuros esperados, comum a taxa de desconto que represente o custo de capital médio do Grupo.

b) Provisões para demandas judiciais

O Grupo reconhece provisão para demandas cíveis e trabalhistas. 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 provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c) Imposto de renda, contribuição social e outros impostos

O Grupo reconhece provisões para situações em que é provável que valores adicionais de impostos sejam devidos. Quando o resultado dessas questões for diferente dos valores inicialmente estimados e registrados, essas diferenças afetarão os ativos e passivos fiscais atuais e diferidos no exercício em que o valor definitivo for determinado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativos--Continuação

d) Reconhecimento de receita e “impairment” de contas a receber

O Grupo usa o método de POC para apropriar a receita de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definido assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia e de suas controladas de acordo com o método contábil utilizado.

“Impairment” de contas a receber - Provisão para distratos

A Companhia e suas controladas efetuam a provisão para distratos, quando em sua análise por cliente são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Essas provisões 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.

A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida a rubrica: (i) a posição dos imóveis a comercializar; e (ii) a rubrica “provisões”, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “provisões”, no balanço patrimonial.

e) Provisão para garantia

A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, regularmente revisada, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativos--Continuação

f) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e bancos contas movimento	96	47	46.302	59.614
Aplicações financeiras (i)	-	-	126	85.301
	96	47	46.428	144.915

- (i) As aplicações são remuneradas de acordo com a variação de suas respectivas cotas e a operação compromissada é remunerada à taxa média da variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), que no período de 2023 foi de 94,77% a.a. (100,01% em 31 de dezembro de 2022), e podem ser resgatados de acordo com a necessidade de recursos da Companhia. As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

5. Títulos e valores mobiliários

As aplicações financeiras estão substancialmente representadas pelos ativos do fundo exclusivo Multiplicare na CEF e aplicações em CBD no Santander, Itaú, Bradesco, ABC, BB e XP, que apresentaram respectivamente uma rentabilidade média ponderada de 94,77% em relação ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário) no ano de 2023 (100,01% do CDI em 31 de dezembro de 2022). Esses investimentos não atendem a todos os critérios para serem classificadas como equivalentes de caixa nos termos do CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Títulos e valores mobiliários--Continuação

Estão compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Letra Financeira do Tesouro (i)	58.039	39.980	143.085	98.999
Debêntures compromissadas	1.212	1.019	1.212	1.019
CDB (ii)	16.419	45.169	103.304	108.963
	75.670	86.168	247.601	208.981
Circulante	74.458	85.149	246.389	207.962
Não circulante	1.212	1.019	1.212	1.019

- (i) As Letras financeiras - LFTs são títulos de renda fixa pós fixados cuja rentabilidade segue a variação da taxa SELIC. O valor justo das Letras financeiras - LFTs e Letras do Tesouro Nacional - LTNs é baseado nos seus preços atuais de compra, considerando um mercado ativo realizado pela mesa de operações de cada banco correspondente.
- (ii) Certificado de Depósitos Bancário remunerados a variação de 94,77% do CDI, com vencimento original em 3 anos.

6. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	2023	2022
Clientes de incorporação e venda de imóveis	1.276.670	925.738
Clientes de prestação de serviços	2.152	1.820
(-) Provisão para perdas esperadas com crédito	(72.845)	(42.292)
(-) Ajuste a valor presente	(24.165)	(26.886)
(-) Provisão para distrato	(160.498)	(90.548)
	1.021.314	767.832
Circulante	881.421	564.894
Não circulante	139.893	202.938

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

6. Contas a receber de clientes--Continuação

As contas a receber de venda de imóveis são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acrescidas de juros de 12% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 aplicamos a taxa de 0,4% ao mês para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas. As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados.

Processo de repasse: Quando o Grupo entrega seus empreendimentos, quase a totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel. Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades, e o Grupo devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente. Quando a venda é efetuada nos empreendimentos que se enquadram no programa Minha Casa Minha Vida, o cliente já assina o contrato de financiamento direto com o banco com o imóvel ainda na planta; onde durante o período da obra ele paga apenas “juros de obra” e após a entrega inicia-se o pagamento do mesmo; e o Grupo vai recebendo os valores do banco, conforme avanço da obra.

Para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas são adotadas as práticas descritas na nota 2.3 e sintetizadas abaixo:

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 16; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.3. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

6. Contas a receber de clientes--Continuação

A composição do saldo por vencimento do consolidado está assim demonstrada:

Segregamos, abaixo, a composição do contas a receber entre os empreendimentos entregues e com obras em andamento.

Empreendimentos entregues	A vencer		Vencidos	
	2023	2022	2023	2022
até 30 dias	21.310	16.422	40.948	8.494
31 a 60 dias	16.717	16.416	6.345	3.316
61 a 90 dias	12.808	8.207	4.902	3.078
91 a 120 dias	3.467	6.050	3.761	2.054
121 a 150 dias	4.738	3.240	3.022	1.724
151 a 180 dias	4	447	2.772	2.454
181 a 360 dias	46	12	9.112	8.221
acima de 361 dias	88.278	75.442	43.540	36.532
	147.368	126.236	114.402	65.873
			2023	2022
Total incorporação e serviços entregues			261.770	192.109

Empreendimentos em andamento	A vencer		Vencidos	
	2023	2022	2023	2022
até 30 dias	129.169	42.887	47.832	30.612
31 a 60 dias	168.827	87.960	7.554	4.960
61 a 90 dias	103.448	31.439	3.395	2.343
91 a 120 dias	35.513	26.928	3.341	1.825
121 a 150 dias	26.172	24.915	2.797	3.746
151 a 180 dias	43.381	28.801	1.591	1.074
181 a 360 dias	253.471	194.828	4.796	4.658
acima de 361 dias	175.817	243.800	7.796	2.853
	935.798	681.558	79.102	52.071
			2023	2022
Total incorporação em andamento			1.014.900	733.629

Provisão para perdas esperadas com crédito: reconhecida por estimativa com base em análise dos créditos em aberto, considerando ainda o risco individual de crédito de cada cliente, considerada suficiente para cobrir eventuais perdas na realização.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

6. Contas a receber de clientes--Continuação

A movimentação da provisão para perdas esperadas com crédito é assim demonstrada:

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	(42.292)	(34.987)
(Aumento) redução da provisão, líquida	(30.553)	(7.305)
Saldo final	(72.845)	(42.292)

Unidades distratadas: O tratamento contábil da Companhia e suas controladas no distrato de unidades é o de reversão da receita e do custo acumulados anteriormente, registrados pelo andamento de obra do empreendimento quando da rescisão dos contratos.

Provisão para distrato: O Grupo constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos e por volume médio de distratos sobre vendas líquidas da velocidade de revenda dessas unidades. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

A movimentação dos distratos está abaixo demonstrada:

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	(90.548)	(91.210)
Incremento da provisão	(72.331)	(147.766)
Realização por reversão	2.381	148.428
Saldo final	(160.498)	(90.548)

Os saldos recebíveis de receita bruta e o saldo de custos a incorrer não contabilizados de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Consolidado	
	2023	2022
Receita bruta de vendas a apropriar	1.863.882	1.505.439
Custos a incorrer	(1.165.932)	(920.394)
Margem	697.950	585.045
%	37,4%	38,9%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

Expectativa de recebimento	Consolidado	
	2023	2022
1 ano	1.503.423	1.043.430
2 anos	910.476	1.075.087
3 anos	559.710	302.340
4 anos	166.943	10.320
	3.140.552	2.431.177
Receita de vendas a apropriar	1.863.882	1.505.439
Clientes de incorporação e venda de imóveis	1.276.670	925.738
	3.140.552	2.431.177

7. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2023	2022
Imóveis em construção (ii)	702.459	637.641
Imóveis concluídos (ii)	149.149	86.553
Terrenos para futuras incorporações (i)	145.051	120.008
Provisão para distrato (iii)	105.361	58.039
	1.102.020	902.241
Circulante	1.004.227	807.605
Não circulante	97.793	94.636

- (i) O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica "Imóveis em construção", quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, quando o empreendimento é lançado. Os terrenos sem previsão para lançamento, ou lançamentos posteriores a 2024, foram reclassificados para o ativo não circulante.
- (ii) Em 31 de dezembro de 2023, as rubricas imóveis em construção e imóveis concluídos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na Nota 13, com saldo de R\$ 68.243 (R\$ 39.540 em 31 de dezembro de 2022).
- (iii) A provisão para distratos é realizada para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos e por volume médio de distratos sobre vendas líquidas da velocidade de revenda dessas unidades, conforme descrito na nota 6.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 13). Em 31 de dezembro de 2023, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que equivalem a R\$ 791.273 (R\$ 624.776 em 31 de dezembro de 2022).

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contas a receber - partes relacionadas (i)	257.693	262.430	125.138	158.872
Contas a receber por venda de investimentos (ii)	84.342	94.384	6.030	-
Impostos a recuperar	5.199	4.042	13.810	11.850
Adiantamentos a terceiros	878	800	51.677	55.752
Dividendos a receber (Nota 9)	3.281	394	-	-
Despesas a apropriar	11	8	10.537	7.493
Despesas com comissão a apropriar (iii)	53	-	40.672	37.699
Outros	436	467	17.414	19.958
	351.893	362.525	265.278	291.624
Circulante	9.805	5.711	93.182	88.697
Não circulante	342.088	356.814	172.096	202.927

- (i) Saldos de transações com acionistas e empresas ligadas ao mesmo grupo econômico relacionado aos empreendimentos, vide Nota 9.
- (ii) No final do exercício de 2017, a Companhia realizou uma reestruturação societária transferindo, onerosamente, suas participações de determinados investimentos para suas controladas (Nota 9), sem correção monetária. Essas operações não possuem prazo final para recebimento.
- (iii) As despesas com comissões de vendas incorridas devem ser ativadas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado em rubrica relacionada a despesas com vendas, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

9. Partes relacionadas

9.1. Saldos

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, abaixo representado, referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações, portanto, estando reconhecidos no ativo não circulante.

a) Controladora

Ativo não circulante	Controladora	
	2023	2022
Dividendos a receber		
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	3.281	394
	3.281	394

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

a) Controladora--Continuação

	Controladora	
	2023	2022
Contas a receber por venda de investimentos (Nota 8)		
Sócios Diretores	6.030	6.070
Regional Bild Araraquara São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.086	1.080
Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	77.226	84.880
Regional Bild Franca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2.354
	84.342	94.384

Valor a receber pela venda de quotas de investimentos (Nota 8), com prazo para recebimento em janeiro de 2025.

	Controladora	
	2023	2022
Ativo não circulante		
Operações financeiras (Nota 8)		
Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	33.392	33.400
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4.475	4.475
BrCasa Negócios Imobiliários Ltda.	17.908	17.257
Complexo Civitas SPE Ltda.	2.877	2.877
Exklusiv Golf RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	5.732	5.732
Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	5.854	5.854
Vitta Residencial S.A.	105.949	84.916
Bild SPE Av. Caramuru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.981	2.981
SPE Belize Residencial Monte Alegre Ltda.	1.110	1.110
Livve FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.307	2.307
SPE Vitta Ribeirão Verde Ltda.	794	794
Bild Properties e Participações Ltda.	1.514	1.509
Gris Residence RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	797	797
Centro de Inteligência em Construção e Administração Ltda.	14.279	14.961
Hub RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	4.943	4.943
Sócios (i)	31.338	65.467
Outros	21.443	13.050
	257.693	262.430

Refere-se a aportes operacionais para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno dos fluxos de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações, portanto, estando registrados no ativo não circulante.

(i) Refere-se à antecipação de distribuição de lucros que serão aprovados em futuras assembleias.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

a) Controladora--Continuação

	Controladora	
	2023	2022
Passivo não circulante		
Operações financeiras (Nota 18)		
Vitta Residencial S.A.	-	15.366
Bilconsper Construção Ltda.	11.376	11.376
CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	12.656	12.656
Regional Bild Bauru Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.564	2.564
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.851	3.851
Trend Residence Club SPE Ltda.	2.512	3.512
SPE Bild 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.732	4.732
Franca 01 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.043	1.043
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	77.274	43.954
Alameda São Paulo SPE Ltda.	3.988	3.988
Bild SPE Av Caramuru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.200	7.200
Only Residence SPE Ltda.	2.548	2.548
Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda.	3.652	3.652
SPE Vitta Vila Virginia 2 Ltda.	3.560	3.560
Isla Lagoinha RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.554	2.554
Regional Bild Araraquara São Carlos Desenv. Imobiliário Ltda.	2.095	2.095
SPE Vitta Itajubá Ltda.	2.877	2.877
Vision RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.874	2.874
Hub RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.052	2.052
Mirage RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	989	989
Bild Hotel Bauru SPE Ltda.	1.485	1.485
Regional Bild Franca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.902	-
Exklusiv Golf RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	350	350
Olhos D'Água Q5 L8 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.169	1.169
Attuale AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	489	489
Brcasa Negócios Imobiliários Ltda.	20	20
Sócios (i)	-	2.809
Outros	8.736	8.029
	167.548	147.794

(i) Refere-se à conta corrente entre sócios acionistas, sem atualização e prazo de vencimento.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

a) Controladora--Continuação

Refere-se a movimentação financeira entre a controladora e controladas as quais serão realizados à medida em que os empreendimentos vão sendo finalizados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

b) Consolidado

	Consolidado	
	2023	2022
Ativo não circulante		
Operações financeiras (Nota 8)		
Complexo Civitas SPE Ltda.	2.877	2.877
CP Construplan Gerenciamento de Obras e Neg Ltda.	5.643	5.643
CPPB SPE Planejamento e Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	1.903	1.903
Ingenium Participações Ltda.	1.958	2.969
Inovarium Participações Ltda.	2.806	3.354
Immotus Participações Ltda.	3.347	3.347
Immediate Participações Ltda.	6.440	12.590
Âmbito Administração de Bens Próprios Ltda.	986	986
Marcelo Ostro Paro	1.224	1.215
N. N. Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Me	4.619	4.590
Gilberto Nunes da Cunha Filho	7.755	9.439
Bernadette Covolan Ulson	9.830	9.439
Beni Habda Neto	9.810	9.439
Beabisa Agro-Comercial e Empreendimentos Ltda.	6.280	6.227
SPE Vitta VilaVirginia 1 Ltda.	860	860
Mral Holding Eireli	1.451	1.173
Ana Lucia Paro Villas Boas	1.185	1.176
Mavigo Serviços Cadastrais Eireli	2.971	2.725
Perplan Empreendimentos E Urbanização Ltda.	906	714
EFRCAM Participações Ltda.	1.176	-
L. H. G. Borges - ME	874	-
JCMF Participações Eireli.	818	-
Pieroni Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	787	-
Digui - Comercio de Artefatos de Borracha Ltda-ME	711	-
WV Engenharia Ltda.	718	-
AB Vellego Ltda.	755	-
Sócios (i)	34.226	62.042
Outros	12.222	16.164
	125.138	158.872

Refere-se a aportes operacionais em coligadas para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

(i) Refere-se a antecipações de distribuição de lucros que serão aprovados em futuras assembleias.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

b) Consolidado--Continuação

	Consolidado	
	2023	2022
Passivo não circulantes		
Operações financeiras (Nota 18)		
Bilconsper Construção Ltda.	11.376	11.376
Grand Raya Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.809	6.309
Vitta Santa Elisa STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. SCP	4.953	4.953
Franca 01 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.043	1.043
Beta Realty I S.A.	4.750	4.750
SPE Vitta Vila Virginia 2 Ltda.	3.560	3.560
Frrdi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.091	91
Vitta Jardim Paraíso Vermelho AQA Desenv Imobiliário SCP	2.185	2.185
Reluz empreendimento Imobiliário SPE Ltda	4.201	9.153
Pacaembu Construtora S.A.	1.570	1.315
Rogério Oliveira de Queiroz.	2.000	-
Q3 empreendimento Imobiliário Ltda.	2.000	-
Sócios (i)	-	2.809
Outros	2.022	6.046
	53.560	53.590

(i) Refere-se à conta corrente entre sócios acionistas, sem atualização.

Refere-se a movimentação financeira com coligadas e serão realizados à medida em que os empreendimentos serão finalizados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

9.2. Remuneração do pessoal-chave da administração

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, o Grupo considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram pagos a título de remuneração dos administradores do Grupo o montante de R\$ 721 (R\$ 665 em 31 de dezembro de 2022) e para o consolidado R\$ 14.027 (R\$ 11.607 em 31 de dezembro de 2022).

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.3. Controlador final

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 o controlador final da Companhia é representado pela empresa G8 Partners Ltda.

10. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos e RET diferido

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Ativo não circulante				
Imposto de renda e contribuição social diferidos sobre:				
Provisão para ajuste a valor presente	1.744	2.162	(396)	(449)
Provisão para participação nos lucros e resultados	-	-	1.319	663
Provisão para demandas cíveis e trabalhistas	415	265	2.507	1.839
Provisão sobre valor justo de ativos da combinação de negócios	-	-	-	(1.283)
Provisão para perdas esperadas com devedores duvidosos	36	36	36	36
	2.195	2.463	3.466	806
Passivo não circulante				
RET - diferido sobre:				
Vendas imobiliárias (POC)	-	-	(354)	(1.307)
Créditos diferidos	-	-	49.505	37.995
Débitos diferido	-	-	49.151	36.688

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS (que integram o RET - Regime Especial de Tributação - IN RFB 1.435/2013) diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Imposto de renda e contribuição social correntes - reconciliação de alíquota

	Controladora				Consolidado			
	2023		2022		2023		2022	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Apuração lucro real								
Lucro (prejuízo) antes do IR e da CS	63.948	63.948	17.597	17.597	(67.580)	(67.580)	(30.522)	(30.522)
Adições permanentes:	1.508	1.508	6.757	6.757	50.344	50.344	22.868	22.868
Exclusões permanentes:	(79.734)	(79.734)	(41.998)	(41.998)	(371)	(371)	(10.965)	(10.965)
Adições temporárias:	982	982	1.720	1.720	16.024	16.024	29.643	29.643
Exclusões temporárias	(1.769)	(1.769)	(617)	(617)	(18.787)	(18.787)	(37.658)	(37.658)
Base cálculo do lucro real	(15.065)	(15.065)	(16.541)	(16.541)	(20.370)	(20.370)	(26.634)	(26.634)
Alíquota	15%	9%	15%	9%	15%	9%	15%	9%
Imposto apurado	-	-	-	-	(870)	(545)	(339)	(225)
Adicional - 10%	-	-	-	-	(292)	-	(122)	-
IR e CS correntes - Lucro real	-	-	-	-	(1.162)	(545)	(461)	(225)
Apuração lucro presumido e RET (*)								
Receita base RET					1.351.429	1.351.429	1.194.206	1.194.206
Alíquota					1,26%	0,66%	1,26%	0,66%
IR e CS correntes - RET					(17.028)	(8.936)	(15.047)	(7.883)
Receita prestação serviço, revenda de bens (recebimento)					18.972	18.972	24.232	24.232
Base presumida IR - 8% e CS - 12%					1.518	2.277	1.939	2.908
Receita financeira e outras receitas					23.584	23.584	13.096	13.096
Base de cálculo presumido					25.102	25.861	15.035	16.004
Alíquota					15%	9%	15%	9%
Imposto apurado					(3.765)	(2.328)	(2.264)	(1.446)
Adicional - 10%					(1.082)	-	(623)	-
IR e CS correntes - Lucro presumido					(4.847)	(2.328)	(2.887)	(1.446)
Despesa com IR e CS correntes - total						(34.846)		(27.949)

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1 Imposto de renda e contribuição social diferidos e RET diferido

	Consolidado			
	2023		2022	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Promitentes compradores de imóveis	350.932	350.932	238.019	238.019
(-) Provisão para distratos	(69.950)	(69.950)	662	662
(-) Provisão para perdas esperadas com crédito	(30.553)	(30.553)	(7.305)	(7.305)
(-) Ajuste a valor presente	2.721	2.721	1.583	1.583
Adiantamento de clientes	19.685	19.685	(33.505)	(33.505)
(=) base de cálculo	272.835	272.835	199.454	199.454
Alíquota	1,26%	0,66%	1,26%	0,66%
IR e CS diferido - RET	(3.438)	(1.801)	(2.513)	(1.316)
Outros	415	217	(1.486)	(778)
Despesa com IR e CS diferidos - total	(3.023)	(1.584)	(3.999)	(2.094)

11. Investimentos

As participações em controladas, são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial e apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

As empresas controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

As demonstrações financeiras das empresas controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na nota explicativa 2, quando aplicável.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

a) Controladora

Em 31 de dezembro de 2023

	Participação direta	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento	Resultado equivalência
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante				
Controladas e coligadas									
Vitta Residencial S.A.	95,00%	12.752	363.316	2.580	250.941	122.546	24.847	116.419	23.604
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	95,00%	4.526	317.464	3.067	187.873	131.050	61.111	124.498	58.056
Jardim Sul Rib. Preto Emp. Imob. SPE Ltda.	40,00%	19.480	15.909	8.919	17.634	8.836	(19)	3.533	(8)
Bild Properties e Participações Ltda.	92,50%	8	12.760	-	3.666	9.103	(1.354)	8.420	(1.253)
Bild SPE Av. Caramuru Emp. Imob. Ltda.	90,00%	2.467	7.478	775	3.003	6.167	(522)	5.550	(470)
Beta Realty I S.A.	100,00%	117	15.296	-	14.466	946	(13)	946	(13)
Terre Urbanismo Ltda. (*)	99,50%	243	2.123	69	3.675	(1.378)	(1.257)	-	(1.198)
BV Partners I Ltda.	10,00%	293	6.639	64	3.302	3.566	653	358	57
BV Partners II Ltda.	100,00%	2	2.938	-	1	2.939	282	2.939	282
BV Partners III Ltda.	100,00%	1	3.421	-	3	3.419	96	3.419	96
SPE Vitta Parque dos Lagos Ltda.	90,00%	156	-	2	400	(245)	13	-	-
Total de investimentos em controladas								266.082	79.153
Controladas em conjunto									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	-	406	-	-	406	27	136	9
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.050	5.296	2	3.023	9.321	874	3.107	291
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	68	1.043	2	43	1.066	501	355	167
Bilconsper Construção Ltda.	33,00%	9	36.073	-	-	36.082	212	11.907	70
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda.	20,00%	935	9.156	1.662	202	8.227	28	1.645	6
Total de investimentos controladas em conjunto								17.150	543
Total								283.232	79.696

(*) Em julho de 2023, a controladora adquiriu quotas da controlada Terre Urbanismo Ltda. A aquisição se deu por meio de quotas de um dos sócios minoritários.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

a) Controladora--Continuação

Em 31 de Dezembro de 2022

	Participação direta	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento	Resultado Equivalência
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante				
Controladas									
Controladas e coligadas									
Vitta Residencial S.A.	95,00%	15.411	343.439	4.235	220.706	133.909	(18.153)	127.214	(17.245)
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	95,00%	6.875	243.674	4.689	139.889	105.971	55.427	100.672	52.656
Jardim Sul Rib. Preto Emp. Imob. SPE Ltda.	39,98%	17.958	11.083	2.692	17.493	8.856	1.441	3.540	576
Bild Properties e Participações Ltda.	92,50%	17	13.847	8	3.399	10.457	(696)	9.673	(644)
Bild SPE Av. Caramuru Emp. Imob. Ltda.	90,00%	2.629	7.851	766	3.025	6.689	135	6.020	120
Beta Realty I S.A.	100,00%	130	17.796	0	16.966	960	-	959	-
Terre Urbanismo Ltda.	90,00%	38	177	0	335	(120)	(121)	-	(108)
BV Partners I Ltda.	10,00%	1	6.209	-	629	5.581	(1.185)	558	(1.483)
BV Partners II Ltda.	100,00%	0	2.660	-	1	2.659	240	2.659	240
BV Partners III Ltda.	100,00%	1	3.348	-	1	3.348	(1.424)	3.347	(1.424)
SPE Vitta Parque dos Lagos Ltda.	90,00%	157	-	2	413	(258)	(17)	-	-
Total de investimentos em controladas								254.642	32.688
Controladas em conjunto									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	2	379	2	-	379	74	127	25
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.153	4.378	3	3.083	8.445	286	2.816	95
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	69	1.060	2	563	564	(415)	187	(138)
Bilconsper Construção Ltda.	33,00%	10	67.321	0	30.534	36.797	(16)	12.143	(5)
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda.	20,00%	947	9.156	1.665	239	8.199	12	1.640	5
Total de investimentos controladas em conjunto								16.913	(18)
Total								271.555	32.670

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

11. Investimentos--Continuação

b) Consolidado

Em 31 de dezembro de 2023

	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento	Resultado equivalência
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante				
Controlada em conjuntos									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	-	406	-	-	406	27	136	9
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.050	5.296	2	3.023	9.321	874	3.107	291
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	68	1.043	2	43	1.066	501	355	167
Bilconsper Construção Ltda.	33,00%	9	36.073	-	-	36.082	212	11.907	70
SPE Vitta Vila Virgínia II Ltda.	20,00%	935	9.156	1.662	202	8.227	28	1.645	6
Beta Bild 08 SCP	10,50%	-	-	-	-	-	-	11.063	-
Beta Grand Raya SCP	25,00%	-	-	-	-	-	-	4.050	-
Total de Investimento								32.263	543
CPPB Plan. e Desenv. Emp. Imob. Ltda.) (*)	40,23%	7	-	4.268	138	(4.399)	(1)	-	-
Total								-	-
Total								32.263	543

(*) Representa investimento das respectivas investidoras Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.; CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda. e SPE Bild 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

b) Consolidado--Continuação

Em 31 de Dezembro de 2022

	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento 31/12/2022	Resultado equivalência
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante				
Controlada em conjuntos									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	2	379	2	-	379	74	127	25
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.153	4.378	3	3.083	8.445	286	2.816	95
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	69	1.060	2	563	564	(415)	187	(138)
Bilconsper Construção Ltda.	33,00%	10	67.321	0	30.534	36.797	(16)	12.143	(5)
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda.	20,00%	947	9.156	1.665	239	8.199	12	1.639	5
Beta Bild 08 SCP	10,50%	-	-	-	-	-	-	11.064	-
Beta Grand Raya SCP	25,00%	-	-	-	-	-	-	6.550	-
Total de Investimento								34.526	(18)
CPPB Plan. e Desenv. Emp. Imob. Ltda. (*)	40,23%	3	-	4.270	130	(4.397)	(5)	-	-
Total								-	-
Total								34.526	(18)

(*) Representa investimento das respectivas investidoras Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.; CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda. e SPE Bild 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

11. Investimentos--Continuação

c) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldos iniciais	271.555	314.480	34.526	35.136
Resultado de equivalência patrimonial	79.696	32.670	543	(18)
Ganhos e perdas com investimentos (i)	(3.477)	3.258	(306)	(592)
Dividendos propostos	-	7.795	-	-
Distribuição de lucros recebidos	(64.542)	(86.648)	(2.500)	-
Saldos finais	283.232	271.555	32.263	34.526

- (i) De acordo com o contrato social, os lucros líquidos anuais apurados pelas controladas, poderão ser distribuídos entre os sócios de forma desproporcional. As distribuições de lucros de 2023 das controladas foram efetuadas de forma desproporcional à participação societária da controladora, portanto, acarretando redução do patrimônio líquido da controlada no montante de R\$ (3.477) (R\$ (3.258) em 31 de dezembro de 2022).

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Imobilizado

A movimentação do imobilizado está assim representada:

a) Controladora

	Saldo em 2022	Adições	Baixas	Saldo em 2023
Custo de aquisição				
Edifícios	180	-	-	180
Instalações	34	-	-	34
Móveis e utensílios	1.491	-	-	1.491
Máquinas e equipamentos	346	-	-	346
Computadores e periféricos	3.241	-	-	3.241
Benfeitorias em prédios de terceiros	2.782	-	-	2.782
Benfeitorias em andamento	491	-	(491)	-
	8.565	-	(491)	8.074
Depreciação				
Edifícios	(82)	(8)	-	(90)
Instalações	(34)	-	-	(34)
Móveis e utensílios	(885)	(140)	-	(1.025)
Máquinas e equipamentos	(256)	(35)	-	(291)
Computadores e periféricos	(3.175)	(98)	-	(3.273)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(1.984)	(32)	-	(2.016)
	(6.416)	(313)	-	(6.729)
Imobilizado, líquido	2.149			1.345

	Saldo em 2021	Adições	Baixas	Transferência	Saldo em 2022
Custo de aquisição					
Edifícios	180	-	-	-	180
Instalações	34	-	-	-	34
Móveis e utensílios	1.497	-	(6)	-	1.491
Máquinas e equipamentos	346	-	-	-	346
Computadores e periféricos	3.240	1	-	-	3.241
Benfeitorias em prédios de terceiros	1.950	-	-	832	2.782
Benfeitorias em andamento	1.323	-	-	(832)	491
	8.570	1	(6)	-	8.565
Depreciação					
Edifícios	(74)	(8)	-	-	(82)
Instalações	(34)	-	-	-	(34)
Móveis e utensílios	(747)	(138)	-	-	(885)
Máquinas e equipamentos	(222)	(34)	-	-	(256)
Computadores e periféricos	(2.827)	(348)	-	-	(3.175)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(1.559)	(425)	-	-	(1.984)
	(5.463)	(953)	-	-	(6.416)
Imobilizado, líquido	3.107				2.149

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Imobilizado

b) Consolidado

	Saldo em 2022	Adições	Baixas	Transferência	Saldo em 2023
Custo de aquisição					
Edifícios	180	-	-	-	180
Instalações	481	132	-	-	613
Móveis e utensílios	6.474	98	(5)	-	6.567
Máquinas e equipamentos	1.927	22	(250)	-	1.699
Computadores e periféricos	14.065	38	-	-	14.103
Estande de vendas	11	-	-	-	11
Direito de uso	21.211	6.413	-	-	27.624
Benfeitorias em prédios de terceiros	10.321	-	-	243	10.564
Benfeitorias em andamento	7.755	344	-	(243)	7.856
	62.425	7.047	(255)	-	69.217
Depreciação					
Edifícios	(81)	(6)	-	-	(87)
Instalações	(120)	(21)	-	-	(141)
Móveis e utensílios	(2.460)	(632)	-	-	(3.092)
Máquinas e equipamentos	(965)	(92)	-	-	(1.057)
Computadores e periféricos	(8.616)	(2.102)	-	-	(10.718)
Estande de vendas	(3)	(1)	-	-	(4)
Direito de uso	(15.778)	(6.672)	-	-	(22.450)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(4.210)	(428)	-	-	(4.638)
	(32.233)	(9.954)	-	-	(42.187)
Imobilizado, líquido	30.192				27.030
	Saldo em 2021	Adições	Baixas	Transferência	Saldo em 2022
Custo de aquisição					
Edifícios	180	-	-	-	180
Instalações	449	32	-	-	481
Móveis e utensílios	6.309	172	(7)	-	6.474
Máquinas e equipamentos	1.745	182	-	-	1.927
Computadores e periféricos	12.965	1.100	-	-	14.065
Estande de vendas	148	-	(137)	-	11
Direito de uso	20.532	679	-	-	21.211
Benfeitorias em prédios de terceiros	4.286	-	-	6.035	10.321
Benfeitorias em andamento (i)	10.725	3.065	-	(6.035)	7.755
	57.339	5.230	(144)	-	62.425
Depreciação					
Edifícios	(74)	(7)	-	-	(81)
Instalações	(87)	(33)	-	-	(120)
Móveis e utensílios	(1.837)	(623)	-	-	(2.460)
Máquinas e equipamentos	(860)	(105)	-	-	(965)
Computadores e periféricos	(5.893)	(2.723)	-	-	(8.616)
Estande de vendas	(139)	(1)	137	-	(3)
Direito de uso	(11.208)	(4.570)	-	-	(15.778)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(3.356)	(854)	-	-	(4.210)
	(23.454)	(8.916)	137	-	(32.233)
Imobilizado, líquido	33.885				30.192

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Taxa (a.a.)	Garantias	Vencimento	Controladora		Consolidado	
				2023	2022	2023	2022
Plano empresário	3,00% a 3,06% + TR + Selic	Hipoteca	Outubro/24 a Abril/25	-	-	-	117.060
Plano empresário	7,90% a 7,95% a.a. + TR	Hipoteca	Setembro/23	-	-	-	9.935
Plano empresário	8,00% a 8,10% + TR + Selic	Hipoteca	Junho/24 a Setembro/24	-	-	-	11.831
Plano empresário	8,15% a 8,8% + TR + Selic	Hipoteca	Janeiro/25 a Junho/28	-	-	343.328	339.848
Plano empresário	9,00% a 9,9% + TR	Hipoteca	Abril/27	-	-	25.029	39.721
Plano empresário	10,00% a 10,5% + TR	Hipoteca	Setembro/2027	-	-	137.471	49.244
Plano empresário	132% CDI	Hipoteca	Abril/25 a Dezembro/25	-	-	9.374	34.379
Plano empresário	2,92% + CDI	Hipoteca	Dezembro/27	-	-	4.478	-
Plano empresário	3,20% + CDI	Hipoteca	Agosto/26	-	-	6.161	-
Plano empresário	2,60% a 3,50% + TR + Selic	Hipoteca	Outubro/24 a Setembro/26	-	-	331.778	111.077
Plano empresário	7,10% a 7,65% + TR	Hipoteca	Outubro/24 a Março/26	-	-	-	69.810
Plano empresário	9,11% + TR	Hipoteca	Março/28	-	-	45.542	8.565
Plano empresário	2,56% + CDI	Hipoteca	Setembro/25 a Abril/26	-	-	106.733	44.089
Plano empresário	8,90% + TR	Hipoteca	Agosto/27	-	-	12.165	-
Plano empresário	7,10% a 7,90% + TR	Hipoteca	Abril/26	-	-	99.623	-
Plano empresário	3,71% a 3,90 + TR	Hipoteca	Setembro/26	-	-	43.198	-
Plano empresário	10,55% a 11,00% a.a. + TR	Hipoteca	Dezembro/27	-	-	38.712	-
Cédula de crédito bancário	11,00% a 11,50% + PRE/IPCA	Aval	Agosto/27	-	-	18.981	22.642
Cédula de crédito bancário	10,00% a 10,50% + PRE/IPCA	Aval	Março/24	-	-	224	500
Debênture CRI (i)	3,15% + CDI	(i)	Fevereiro/27	148.027	147.544	148.028	147.544
				148.027	147.544	1.370.825	1.006.245
Circulante				42.929	-	221.282	75.055
Não circulante				105.098	147.544	1.149.543	931.190

- (i) 423ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da BIVI. Foram emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 3,15% ao ano somados a 100% da variação acumulada do CDI. Foram constituídas garantias específicas de Alienação Fiduciária de Quotas de determinadas SPes listadas em contrato. O prazo de vencimento dessa emissão será em fevereiro de 2027.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Os fluxos de amortizações vão até 2028. Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamentos hipotecas de terrenos e avais.

O total de encargos capitalizados na rubrica de estoques de imóveis concluídos e em construção sobre os empréstimos, financiamentos totalizou R\$ 68.243 (R\$ 39.540 em 31 de dezembro de 2022) e estão alocados na rubrica imóveis em construção e concluídos.

As principais características dos empréstimos e financiamentos, em 31 de dezembro de 2023, no Consolidado, estão apresentadas a seguir:

Modalidade	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimento de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Plano empresário Vitta	Mensal	Mensal	12/25	132,00% CDI	17,21%
Plano empresário Vitta	Mensal	Mensal	08/26	3,20% + CDI	16,24%
Plano empresário Vitta	Mensal	Mensal	12/27	2,92% + CDI	15,96%
Plano empresário Vitta	Mensal	Mensal	04/25 a 06/28	8,15% a 8,80%+ TR + Selic	22,01%
Plano empresário Vitta	Mensal	Mensal	03/28	9,11% + TR	10,87%
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	10/24 a 04/25	3,00% a 3,06% + TR + Selic	16,51%
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	04/26	7,90% a 7,95% + TR	9,71%
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	12/27	10,55% a 11,00% + TR	12,76%
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	09/24	8,00% a 8,10% + TR + Selic	21,61%
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	01/25 a 03/26	8,15% a 8,80% + TR + Selic	10,56%
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	04/27	9,00% a 9,90% + TR	10,76%
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	10/24 a 09/26	2,60% a 3,50% + TR + Selic	17,01%
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	10/24 a 03/26	7,10% a 7,65% + TR	9,41%
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	09/27	10,00% a 10,5% + TR	12,26%
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	08/27	8,90% + TR	10,66%
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	04/26	7,10% a 7,90% + TR	9,66%
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	09/25 a 04/26	2,56% + CDI	15,6%
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	09/26	3,71% a 3,90 + TR	5,47%
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	08/27	11,00% a 11,50% + PRE/IPCA	16,12%
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	03/24	10,00% a 10,50% + PRE/IPCA	15,12%
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	02/27	3,15% + CDI	16,19%

a) Movimentação

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	147.544	127.296	1.006.245	560.934
Captação de empréstimos e financiamentos	-	150.000	727.314	844.880
Amortização de empréstimos e financiamentos e juros	(22.691)	(151.978)	(408.581)	(432.831)
Juros e variação monetária	23.174	22.226	45.847	33.262
Saldo final	148.027	147.544	1.370.825	1.006.245

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são como seguem:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimento de principal	Taxa contratual (a.a)	Valor captado 2023
Plano empresário Vitta	Diversos	Mensal	Mensal	12/25	132% CDI	5.915
Plano empresário Vitta	Diversos	Mensal	Mensal	03/28	9,11% + TR	43.659
Plano empresário Vitta	Diversos	Mensal	Mensal	08/26	3,20% + CDI	6.162
Plano empresário Vitta	Diversos	Mensal	Mensal	12/27	2,92% + CDI	3.392
Plano empresário Vitta	Diversos	Mensal	Mensal	04/25 a 06/28	8,15% a 8,8% + TR + Selic	165.639
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	01/25 a 03/26	8,15% a 8,8% + TR + Selic	57.765
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	10/24 a 04/25	3% a 3,06% + TR + Selic	14.767
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	10/24 a 03/26	7,10% a 7,65% + TR	7.673
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	09/27	10,00% a 10,5% + TR	108.536
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	10/24 a 09/26	2,60% a 3,50% + TR + Selic	105.315
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	04/26	7,90% a 7,95% + TR	5.441
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	09/25 a 04/26	2,56% + CDI	62.327
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	09/26	3,71% a 3,90% + TR	42.728
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	04/26	7,10% a 7,90% + TR	29.621
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	12/23 a 04/27	9,00% a 9,90% + TR	19.631
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	08/27	8,90% + TR	12.065
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	08/27	11,00% a 11,50% + PRE/IPCA	7.095
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	12/27	10,55% a 11,00% + TR	29.583
Total						727.314

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimento de principal	Taxa contratual (a.a)	Valor captado 2022
Plano empresário Vitta	Diversos	Mensal	Mensal	03/23 a 05/27	8,15% a 8,8% a.a. + TR+Selic	181.974
Plano empresário Vitta	Diversos	Mensal	Mensal	07/2027	9,11% + TR	9.812
Plano empresário Vitta	Diversos	Mensal	Mensal	12/2025	132% CDI	38.941
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	10/24 a 04/25	3% a 3,06% a.a. + TR + Selic	63.190
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	06/24 a 09/24	8% a 8,10% a.a. + TR + Selic	2.318
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	01/23 a 03/26	8,15% a 8,8% a.a.+TR + Selic	134.488
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	12/23 a 11/25	9,0% a 9,9% a.a. + TR	26.515
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	06/25 a 03/26	2,60% a 3,50% a.a.+TR+ Selic	98.046
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	10/24 a 03/26	7,10% a 7,65% a.a. + TR	52.000
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	05/2024	10,00% a 10,50% a.a. + TR	29.052
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	09/25 a 01/26	2,56% + CDI	43.729
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	10/2025	11% a.a. + PRE/IPCA	12.228
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	04/2026	7,90% a 7,95% a.a. + TR	2.587
Debênture - CRI	Diversos	Mensal	Mensal	12/23	3,15% a.a. + CDI	150.000
Total						844.880

b) Obrigações contratuais

O Grupo tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos que se referem às várias obrigações que devem ser cumpridas durante o período da dívida, os quais segue abaixo, entre outros:

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

b) Obrigações contratuais--Continuação

- Não ter alterações significativas na composição societária;
- Cumprimento dos pagamentos previstos em contrato;
- Manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos;
- Garantia da integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- Não interrupção das atividades;
- Não incorrer em falência ou insolvência;
- Prestação de informações nos prazos solicitados nos contratos;
- Crime contra o meio ambiente;
- Aplicação dos recursos exclusivamente em construção;
- Não ter alterações significativas no projeto sem anuência do agente financeiro;
- Garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos;
- Índice maior que 0,9 do resultado da operação: da soma de empréstimos e financiamentos menos caixa e equivalente de caixa mais obrigações pela compra de terrenos, dividido patrimônio líquido (excluído Financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física);
- Índice menor ou igual a 140% do resultado da operação: 40% dos saldos de recebíveis menos desembolso com terrenos mais o caixa e equivalente de caixa vezes o empréstimo e financiamentos a pagar do próximo semestre, excluído financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física; e
- Índice maior que 1,5 ou menor que 0 do resultado da operação: soma dos saldos de contas a receber, imóveis a comercializar e receitas a apropriar dividido pelo resultado da soma dos saldos de empréstimos e financiamentos (excluídos os financiamentos à produção e obrigação de pagamento em permuta física), obrigações pela compra de terrenos e custos orçados a apropriar menos caixa e equivalente de caixa.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos e financiamentos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

c) Garantias e avais

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamentos hipotecas de terrenos no montante, em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 791.273 (R\$ 624.776 em 31 de dezembro de 2022), como segue:

A composição por vencimento do total dos empréstimos e financiamentos, é como segue:

Período após data do balanço	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
1 ano	42.929	-	221.282	75.055
2 anos	42.929	100.316	625.025	826.570
3 anos	40.704	47.228	402.823	97.842
4 anos	21.465	-	119.604	6.778
Após 4 anos	-	-	2.091	-
Total	148.027	147.544	1.370.825	1.006.245

14. Fornecedores

Composto, substancialmente, de obrigação por locação de equipamentos, aquisições de materiais de construção e serviços de construção civil, prestados por empreiteiros, sendo que, no caso dos empreiteiros, há uma retenção de “caução” de 5% do valor a pagar, que será paga somente na conclusão da obra do empreendimento.

	Consolidado	
	2023	2022
Materiais de construção	11.306	39.107
Serviços	3.167	10.107
Outros	608	875
	15.081	50.089

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

15. Obrigação por aquisição de terrenos

Corresponde à obrigações assumidas por aquisição de terrenos para futura incorporação de empreendimentos imobiliários. A classificação no passivo circulante e não circulante foi efetuada de acordo com a data de vencimento das parcelas dos contratos. As parcelas classificadas no não circulante não possuem data de vencimento definida. Na prática a obrigação mantida no curto prazo refere-se a contratos de compra de terrenos cujo pagamento dar-se-á pela venda das unidades imobiliárias correspondentes à sua parte da operação e, conseqüentemente, o fluxo financeiro dos pagamentos estão atrelados aos recebimentos dessas vendas. A parcela representada no longo prazo, refere-se aos contratos de compra cuja comercialização das respectivas unidades imobiliárias estão previstas após dezembro de 2024.

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que definem as taxas contratuais de descontos sobre os valores a pagar, conforme incorrer a despesas com marketing, dos tributos RET, taxa administrativas, de corretagem, que totalizam entre 2% a 22%.

Companhia possui títulos de créditos nominativos, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro no montante em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 43.152 (R\$ 42.475 em 31 de dezembro de 2022). A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 10,50% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. Foram constituídas garantias específicas de Alienação Fiduciária de Quotas de determinadas SPEs listadas em contrato. O prazo de vencimento dessa emissão será em dezembro de 2028.

A composição, por expectativa de realização, está assim apresentada:

Período após data de balanço	Consolidado	
	2023	2022
1 ano	54.296	79.828
2 anos	84.186	15.269
Após 2 anos	45.220	44.151
	183.702	139.248
Circulante	54.296	79.828
Não circulante	129.406	59.420

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Adiantamento de clientes

A composição dos adiantamentos de clientes está apresentada abaixo:

	Consolidado	
	2023	2022
Adiantamento por recebimento (i)	143.878	163.563
Adiantamento por permuta (ii)	281.400	286.256
Total	425.278	449.819
Circulante	182.533	253.020
Não circulante	242.745	196.799

- (i) Os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica adiantamentos de clientes. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo o Grupo o compromisso de construção do imóvel.
- (ii) O Grupo possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

A composição dos adiantamentos de clientes, por expectativa de realização, é como segue:

Período após data de balanço	Consolidado	
	2023	2022
1 ano	182.533	253.020
2 anos	239.205	171.508
Após 2 anos	3.540	25.291
	425.278	449.819

17. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado	
	2023	2022
Salários e ordenados	14.793	14.155
Provisão de férias e encargos	13.725	15.448
Provisão para participação nos lucros e resultados	3.880	2.012
Acordo trabalhista	-	263
Outros	3.558	3.369
	35.956	35.247

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

18. Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Contas a pagar, partes relacionadas (Nota 9)	167.548	147.794	53.560	53.590
Arrendamento a pagar(i)	-	-	5.200	5.440
Distratos a pagar (ii)	-	-	4.600	4.076
Repasse a terceiros a pagar			2.266	1.807
Outras contas a pagar	2.639	1.399	6.682	6.203
	170.187	149.193	72.308	71.116
Circulante	2.639	1.399	16.796	14.608
Não circulante	167.548	147.794	55.512	56.508

- (i) O prazo para pagamento do arrendamento é até agosto de 2027, é atualizado pelo IGPM semestralmente. Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 foi aplicada a taxa média de financiamento imobiliário ao ano para cálculo do ajuste a valor presente, sendo 9,81% e 9%, respectivamente.
- (ii) São distratos a pagar dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. A política dos distratos está descrita na nota explicativa 2.21. O prazo para pagamento é até abril de 2025.

19. Provisão para garantias de obras

O Grupo oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3% a 5% do custo de construção em 31 de dezembro de 2023 e 2022. Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do setor de engenharia do Grupo, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos reais incorridos.

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	123.976	89.177
Provisão para garantia de obra	228.028	104.899
Utilização da provisão	(211.379)	(70.100)
Saldo final	140.625	123.976
Circulante	41.918	21.001
Não circulante	98.707	102.975

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

20. Provisão para demandas judiciais

O Grupo, com base na avaliação dos assessores jurídicos, mantém as seguintes provisões para os casos de perdas prováveis (valores atualizados monetariamente):

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Cíveis	1.021	315	5.909	3.379
Trabalhistas	200	464	7.146	5.734
Tributárias	-	-	574	-
	1.221	779	13.629	9.113

O Grupo está discutindo na justiça ações de naturezas indenizatórias e trabalhistas. Na opinião dos assessores jurídicos, o desfecho desses processos é de perda remota, possível ou provável em valores inferiores ao da causa. Dessa forma, a Administração do Grupo optou em constituir provisão para demandas judiciais para fazer face às eventuais perdas futuras para as ações cíveis e trabalhistas com expectativa de perda provável estimada pelos assessores jurídicos do Grupo.

De acordo com as legislações vigentes, as operações do Grupo estão sujeitas a revisões pelas autoridades fiscais em períodos prescricionais diferentes para os diversos impostos e contribuições federais, estaduais e municipais.

Juntamente com a assessoria jurídica a administração do Grupo não identificou eventos passados que se caracterizassem por uma contingência ou riscos relevantes do qual seja provável que um recurso econômico seja requerido para provisioná-lo ou liquidá-lo, além dos mencionados nas notas explicativas. O Grupo é parte em outros processos de natureza trabalhista e cível que, com base na posição dos advogados, o risco de perda é classificado como possível, que em 31 de dezembro de 2023 na Controladora totaliza o montante de R\$ 125 e R\$ 665 (R\$ 128 e R\$ 667 em 31 de dezembro de 2022) de naturezas cíveis e trabalhistas, respectivamente e no Consolidado totaliza o montante de R\$ 8.308 e R\$ 26.597 (R\$ 2.918 e R\$ 15.085 em 31 de dezembro de 2022) de naturezas cíveis e trabalhistas, respectivamente.

A movimentação no período e no exercício está assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	779	1.252	9.113	10.233
Provisões	982	144	14.822	12.775
(-) Reversões	(540)	(617)	(10.306)	(13.895)
Saldo final	1.221	779	13.629	9.113

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

Ações ordinárias

O Capital Social é composto por 56.000.000 ações em 31 de dezembro de 2023 e 2022, sem valor nominal, de R\$ 1,00 cada, totalmente subscrito e integralizado. Em assembleia extraordinária, realizada em 30 de dezembro de 2022, foi aprovado o aumento do capital social no valor de R\$50.000 através da absorção da reserva de retenção de lucros.

b) Dividendos

Mínimo obrigatório

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 15% do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido de valores, nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedade por Ações.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve dividendos mínimos obrigatórios a serem distribuídos por uma vez que a Companhia não apurou lucros após a mensuração da realização da parcela de lucros da Reserva de lucros a realizar.

Em deliberação da Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2022, a distribuição dos dividendos mínimos obrigatórios não ocorrerá e deverá ser registrada como reserva especial de dividendos e, se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendos assim que permitir a situação financeira da Companhia, conforme estabelece o art. 202, §4º da Lei 6.404/76.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Patrimônio líquido--Continuação

Extraordinários

No decorrer de 2023 mediante deliberação dos acionistas da Companhia foram distribuídos dividendos extraordinários de R\$ 86.030 (R\$ 9.315 em 31 de dezembro de 2022).

Em deliberação de Assembleia Geral Ordinária, realizada em 27 de abril de 2023, foi aprovada a distribuição de lucros do exercício de 2021, que constava em Reserva especial de dividendos, no montante de R\$ 6.145.

c) Reserva de lucros

Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art. 193 da Lei 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Reserva de lucros a realizar

Constituída por parcela de lucros ainda não realizada financeiramente, apesar de reconhecida contabilmente, pela Companhia, pelo método da equivalência patrimonial de suas investidas. A alocação nessa reserva ocorre para refletir o fato de que a realização financeira do lucro destas operações ocorrerá em exercícios futuros, uma vez realizado, devem ser transferidos para reservas de lucros a destinar e levando o assunto à deliberação em Assembleia de Acionistas.

22. Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	63.681	17.972
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	56.000	6.000
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	1,14	3,00

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

23. Informação por segmento

a) Base para segmentação

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração os quais são gerenciados separadamente. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, ou através de sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros, os quais apresentamos como segue:

- (i) Incorporação imobiliária residencial Minha Casa Minha Vida (MCMV): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros minha casa minha vida;
- (ii) Incorporação imobiliária residencial de alto e médio padrão (AMP): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios de alto e médio padrão.

b) Informações sobre segmentos reportáveis - Consolidado

A composição patrimonial e do resultado do Grupo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, segregado por segmentos operacionais são apresentados como segue:

	2023				Consolidado
	AMP	MCMV	Outros	Eliminação	
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	199.104	89.053	5.872	-	294.029
Contas a receber de clientes	689.364	331.371	7.689	(7.110)	1.021.314
Estoque de imóveis a comercializar	771.025	330.733	262	-	1.102.020
Partes relacionadas	259.191	62.610	5.844	(69.952)	257.693
Investimentos	161.295	-	217	(129.249)	32.263
Outros ativos	88.133	81.692	17.964	(141.068)	46.721
Total do ativo	2.168.112	895.459	37.848	(347.379)	2.754.040
	AMP	MCMV	Outros	Eliminação	Consolidado
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	1.164.182	206.643	-	-	1.370.825
Obrigações por aquisição de terrenos	56.759	126.943	-	-	183.702
Obrigações sociais e trabalhistas	12.442	11.450	12.064	-	35.956
Adiantamento de clientes	279.455	145.150	673	-	425.278
Provisão para garantias de obras	87.535	53.090	-	-	140.625
Partes relacionadas	60.505	142.274	53.288	(202.507)	53.560
Outros passivos	92.519	58.857	4.940	(48.408)	107.908
Total do passivo	1.753.397	744.407	70.965	(250.915)	2.317.854
Passivos líquidos do segmento	414.715	151.052	(33.117)	(96.464)	436.186
Total do passivo e patrimônio líquido	2.168.112	895.459	37.848	(347.379)	2.754.040

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Informação por segmento--Continuação

b) Informações sobre segmentos reportáveis – Consolidado--Continuação

	2022				
	AMP	MCMV	Outros	Eliminação	Consolidado
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	240.177	113.421	298	-	353.896
Contas a receber de clientes	522.820	244.083	5.507	(4.578)	767.832
Estoque de imóveis a comercializar	568.180	333.703	358	-	902.241
Partes relacionadas	260.862	76.934	5.852	(81.218)	262.430
Investimentos	173.740	-	217	(139.431)	34.526
Outros ativos	97.021	67.774	24.256	(121.513)	67.538
Total do ativo	1.862.800	835.915	36.488	(346.740)	2.388.463
					-
	AMP	MCMV	Outros	Eliminação	Consolidado
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	813.708	210.906		(18.369)	1.006.245
Obrigações por aquisição de terrenos	48.306	75.505		15.437	139.248
Obrigações sociais e trabalhistas	11.680	11.932	11.474	161	35.247
Adiantamento de clientes	309.923	139.519	377	-	449.819
Provisão para garantias de obras	72.270	51.706		-	123.976
Partes relacionadas	67.939	124.134	46.293	(184.776)	53.590
Outros passivos	94.450	69.270	6.376	(48.096)	122.000
Total do passivo	1.418.276	682.972	64.520	(235.643)	1.930.125
Passivos líquidos do segmento	444.524	152.943	(28.032)	(111.097)	458.338
Total do passivo e patrimônio líquido	1.862.800	835.915	36.488	(346.740)	2.388.463
	2023				
	AMP	MCMV	Outros	Eliminação	Consolidado
Receita Operacional Líquida	948.515	808.263	26.114	(23.596)	1.759.296
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(714.516)	(596.308)	(9.425)	23.596	(1.296.653)
Lucro Bruto	233.999	211.955	16.689	-	462.643
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	(55.836)	(52.451)	(3.746)	705	(111.328)
Despesas gerais e administrativas	(70.842)	(93.817)	(17.062)	(705)	(182.426)
Resultado da equivalência patrimonial	543	-	(153)	153	543
Outras receitas/despesas operacionais líquidas	(4.902)	(10.776)	(1.057)	-	(16.735)
Lucro antes do resultado financeiro	102.962	54.911	(5.329)	153	152.697
Resultado financeiro	(31.597)	(5.076)	159	-	(36.514)
Lucro antes da tributação	71.365	49.835	(5.170)	153	116.183
Imposto de renda e contribuição social:	(22.163)	(17.475)	186	-	(39.452)
Lucro Líquido do Exercício	49.202	32.360	(4.984)	153	76.731

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Informação por segmento--Continuação

b) Informações sobre segmentos reportáveis – Consolidado--Continuação

	2022				Consolidado
	AMP	MCMV	Outros	Eliminação	
Receita Operacional Líquida	811.397	650.482	12.805	(10.490)	1.464.194
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(583.429)	(508.848)	(12.454)	10.490	(1.094.241)
Lucro Bruto	227.968	141.634	351	-	369.953
Receitas (despesas) operacionais					-
Despesas com vendas	(47.362)	(42.056)	(1.193)	474	(90.137)
Despesas gerais e administrativas	(94.400)	(88.732)	(3.868)	(474)	(187.474)
Resultado da equivalência patrimonial	(18)	-	(519)	519	(18)
Outras receitas/despesas operacionais líquidas	(3.738)	(4.668)	4.796	-	(3.610)
Lucro antes do resultado financeiro	82.450	6.178	(433)	519	88.714
Resultado financeiro	(22.842)	(11.536)	41	-	(34.337)
Lucro antes da tributação	59.608	(5.358)	(392)	519	54.377
Imposto de renda e contribuição social:	(18.417)	(13.196)	(2.430)	-	(34.043)
Lucro Líquido do Exercício	41.191	(18.554)	(2.822)	519	20.334

24. Receita operacional líquida

A receita líquida de vendas possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	2023	2022
Receita operacional bruta:		
Incorporação imobiliária	2.096.064	1.630.937
Unidades Imobiliárias permutadas	91.843	82.262
Distratos	(362.124)	(210.087)
Provisão para risco de crédito	(30.553)	(7.305)
Serviços prestados	1.372	187
	1.796.602	1.495.994
Deduções da receita bruta:		
Impostos incidentes sobre vendas e serviços prestados	(37.306)	(31.800)
Receita operacional, líquida	1.759.296	1.464.194

25. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	2023	2022
Custo de obra e incorporação	(1.439.332)	(1.164.220)
Encargos financeiros	(74.017)	(50.410)
Distrato	216.696	120.389
	(1.296.653)	(1.094.241)

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Despesas com vendas

As despesas com venda possuem a seguinte composição:

	Consolidado	
	2023	2022
Comissões e prêmios sobre vendas	(74.992)	(61.619)
Propaganda e publicidades	(14.902)	(10.424)
Eventos e <i>Stand</i> s de vendas	(3.414)	(1.007)
Manutenção do estoque pronto (*)	(3.676)	(3.246)
Despesa com pessoal	(3.619)	(5.779)
Outras despesas de comercialização	(10.725)	(8.062)
	(111.328)	(90.137)

(*) Custo da manutenção do estoque pronto tais como IPTU e condomínio.

27. Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas possuem a seguinte composição:

	Consolidado	
	2023	2022
Despesas com pessoal	(123.276)	(117.895)
Serviços de terceiros	(29.951)	(21.798)
Serviços de consultoria e assessoria	(1.909)	(1.169)
Suporte técnico de TI	(4.558)	(7.111)
Manutenção com software	(4.543)	(5.268)
Manutenção de prédios	(5.426)	(4.493)
Manutenção pós-obra	(9.275)	(11.585)
Aluguéis	(2.395)	(3.712)
Condomínio	(511)	(489)
Energia elétrica	(1.049)	(1.262)
Comunicação	(1.399)	(1.707)
Material de escritório e limpeza	(4.157)	(4.888)
Correios e malotes	(263)	(316)
Despesas com viagens	(1.071)	(828)
Combustíveis e lubrificantes	(1.596)	(1.374)
Depreciações e amortizações	(10.238)	(9.855)
Impostos e taxas diversas	(10.659)	(10.783)
Outras receitas (despesas)	(6.705)	(8.196)
Recuperação (efeito) de despesas CSC	39.315	25.901
Acordos cíveis	(2.760)	(646)
	(182.426)	(187.474)

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

28. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

As outras receitas, (despesas) operacionais líquidas possuem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Provisão para demandas judiciais	(443)	473	(3.943)	1.121
Ajuste a valor presente	1.229	(1.576)	(578)	(876)
Efeito da distribuição desproporcional aos sócios	-	-	(8.139)	(3.864)
Outros	(1.394)	2.962	(4.075)	9
	(608)	1.859	(16.735)	(3.610)

29. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	9.650	6.872	32.137	23.063
Variação monetária ativa	12	-	5.721	6.226
Descontos obtidos	14	-	2.085	5.261
Juros ativos	581	106	5.089	3.206
(-) PIS e COFINS sobre resultado financeiro	(478)	(323)	(744)	(603)
	9.779	6.655	44.288	37.153
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(23.226)	(22.417)	(37.067)	(27.260)
Variação monetária passiva	-	-	(2.195)	(1.052)
Descontos concedidos	-	-	(32.578)	(34.620)
Despesas bancárias	(30)	(267)	(3.197)	(3.628)
Outras operações	(161)	(201)	(5.765)	(4.930)
	(23.417)	(22.885)	(80.802)	(71.490)
Resultado financeiro, líquido	(13.638)	(16.230)	(36.514)	(34.337)

30. Cobertura de seguros

O Grupo adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. O Grupo considera que tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e as suas operações, sendo a sua cobertura de seguros consistente com a das outras Empresas de dimensão semelhante operando no setor.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

30. Cobertura de seguros--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023 as coberturas de seguros eram:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Risco de engenharia	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	3.402.227
Danos físicos ao imóvel (obras financiadas)	Cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel.	136.054
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	283.539
Seguro infraestrutura não incidente	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	78.283
Seguro pós-obra	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	58.495
Seguro executante construtor	Garante ao contratante que a obra será entregue dentro dos padrões e prazos determinados em contrato.	862

31. Gerenciamento de risco

No curso normal das suas operações, o Grupo é exposto aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco de moeda.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição do Grupo a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos do Grupo, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco.

Risco de crédito: É o risco de prejuízo financeiro do Grupo caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis do Grupo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Não há histórico de perdas significativas e de riscos excessivos em valores a receber, em face da garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência de clientes.

O risco de crédito é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, inclusive, quando aplicável, exigência de carta de crédito de bancos de primeira linha e captação de garantias reais sobre créditos concedidos. A Administração considera que o risco de crédito está substancialmente coberto pela perda esperada com créditos.

A tabela a seguir fornece informações sobre a exposição ao risco de crédito e perdas de crédito esperadas de contas a receber de clientes por nível de risco:

Por nível	Taxa média ponderada de perda esperada	Saldo contábil bruto	Provisão de perda esperada	Com problemas de recuperação
Níveis 1 - 2: risco baixo	1,00%	65.100	651	Não
Níveis 3: risco razoável	57,24%	7.600	4.350	Não
Níveis 4: risco considerável	93,66%	5.646	5.288	Sim
Níveis 5: duvidoso	99,29%	63.004	62.556	Sim
Clientes sem risco	-	120.420	-	Não
Total de contas a receber – obras entregues		261.770	72.845	

Apresentamos abaixo a análise do risco de crédito por vencimento:

Por vencimento	Taxa média ponderada de perda esperada	Saldo Contábil bruto	Provisão de perda esperada	Com problemas de recuperação
A vencer	0,97%	51.586	499	Não
Vencido de 1-30 dias	20,11%	18.850	3.791	Não
Vencido de 31-60 dias	34,52%	6.654	2.297	Não
Vencido de 61-90 dias	86,86%	4.262	3.702	Não
Vencido a mais de 90 dias	99,29%	63.004	62.556	Sim
A vencer – sem risco	-	117.414	-	Não
Total de contas a receber – obras entregues		261.770	72.845	

Risco de liquidez: É o risco em que o Grupo irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações a vencer, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas a terceiros ou com risco de prejudicar a reputação do Grupo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

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

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

Como parte do processo de gerenciamento de liquidez, a Administração prepara planos de negócios e monitora sua execução, discutindo os riscos de variação de fluxo de caixa e avaliando a disponibilidade de recursos financeiros para suportar suas operações, investimentos e necessidades de refinanciamento.

Exposição ao risco de liquidez

A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros na data da demonstração financeira:

Dezembro 2023

	Valor contábil	Total	1 ano	2 anos	3 - 4 anos	Após 4 anos
Empréstimos e financiamentos	1.370.825	1.370.825	(221.282)	(625.025)	(522.427)	(2.091)
Fornecedores e outras contas a pagar	28.625	28.625	(28.625)	-	-	-
Passivos de arrendamentos	5.200	5.200	(2.287)	(2.095)	(610)	(208)

Dezembro 2022

	Valor contábil	Total	1 ano	2 anos	3 - 4 anos	Após 4 anos
Empréstimos e financiamentos	1.006.245	(1.006.245)	(72.125)	(829.500)	(104.620)	-
Fornecedores e outras contas a pagar	86.053	(86.053)	(86.053)	-	-	-
Passivos de arrendamentos	5.440	(5.440)	(1.548)	(2.524)	(1.225)	(143)

Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo esteja exposto somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações.

Risco de moeda: O Grupo não possui ativos e passivos indexados à moeda estrangeira.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Risco de taxa de juros--Continuação

O Grupo busca obter as taxas de juros de suas operações de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos atreladas ao Certificado de Depósito Interbancários – CDI, criando um *hedge* natural para os saldos.

Além disso, substancialmente a dívida bancária tem taxas de juros fixas, para as quais busca ter como teto o CDI médio previsto para o prazo de vigência das operações.

Valor justo

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

O valor justo de caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, outros ativos financeiros, fornecedores, empréstimos e financiamentos, partes relacionadas e outras obrigações de curto prazo se aproxima de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos. O valor justo de outros ativos e passivos de longo prazo não diferem significativamente de seu valor contábil.

O valor justo de ativos financeiros disponíveis para venda é obtido por meio de preços de mercado cotados em mercados ativos, se houver.

As categorias dos instrumentos são assim apresentadas:

Nota	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Ativos financeiros				
Custo amortizado	346.013	357.888	1.216.198	1.006.276
Caixa e equivalentes de caixa	4 96	47	46.302	59.614
Contas a receber de clientes	6 165	166	1.021.314	767.832
Outros ativos	8 345.752	357.675	148.582	178.830
Valor justo por meio do resultado – VJR	75.670	86.168	247.727	294.282
Aplicações financeiras	4 -	-	126	85.301
Títulos e valores mobiliários	5 75.670	86.168	247.601	208.981
Passivos financeiros				
Custo amortizado	318.214	296.737	1.641.916	1.269.628
Empréstimos e financiamentos	13 148.027	147.544	1.370.825	1.006.245
Fornecedores	14 -	-	15.081	50.089
Obrigações por aquisição de terrenos	15 -	-	183.702	139.248
Outros passivos	18 170.187	149.193	72.308	71.116

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Gestão de capital: A política do Grupo é manter uma sólida base de patrimônio para manter a confiança dos seus credores e do mercado, além de manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Diretoria monitora os retornos sobre capital, que o Grupo define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido.

A dívida do Grupo para relação ajustada do capital ao final do exercício é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Empréstimos e financiamentos	148.028	147.544	1.370.825	1.006.245
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (nota 4 e 5)	(75.766)	(86.215)	(294.029)	(353.896)
(Crédito), dívida líquida	72.262	61.329	1.076.796	652.349
Total do patrimônio líquido	395.193	427.596	436.186	458.338
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	0,18	0,14	2,47	1,42

Hierarquia do valor justo:

O Grupo usa a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros:

- Nível 1: preços cotados (sem ajustes) nos mercados ativos para ativos ou passivos idênticos.
- Nível 2: outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente.
- Nível 3: técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o valor justo de instrumentos financeiros é classificado como Nível 1 e 2.

Análise de sensibilidade

Apresentamos a seguir a análise de sensibilidade do valor justo dos instrumentos financeiros de acordo com os tipos de risco considerados relevantes pelo Grupo.

Premissas sensibilidade na taxa de juros

Com base no saldo de aplicações financeiras e endividamento, no cronograma de desembolsos e nas taxas de juros dos empréstimos e financiamentos, foi efetuado uma análise de sensibilidade de quanto teria aumentado (reduzido) o patrimônio líquido e o resultado do exercício. O cenário I corresponde a uma projeção das despesas com alteração de 25% nas taxas de juros e o cenário II corresponde a uma alteração de 50% nas taxas. Os efeitos estão separados em apreciação e depreciação nas taxas conforme tabelas abaixo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Premissas sensibilidade na taxa de juros--Continuação

Instrumento financeiro	Saldo contábil 31/12/2023	Indexador	Taxa	Controladora							
				Apreciação				Depreciação			
				Cenário Provável I		Cenário Provável II		Cenário Provável I		Cenário Provável II	
				25%	Efeito	50%	Efeito	25%	Efeito	50%	Efeito
Títulos e valores mobiliários	75.670	CDI	11,65%	14,56%	11.019	17,48%	13.223	8,74%	6.612	5,83%	4.408
Empréstimos e financiamentos	148.027	CDI	11,65%	14,56%	(21.556)	17,48%	(25.868)	8,74%	(12.934)	5,83%	(8.623)
					<u>(10.537)</u>		<u>(12.645)</u>		<u>(6.322)</u>		<u>(4.215)</u>

Instrumento financeiro	Saldo contábil 31/12/2023	Indexador	Taxa	Consolidado							
				Apreciação				Depreciação			
				Cenário Provável I		Cenário Provável II		Cenário Provável I		Cenário Provável II	
				25%	Efeito	50%	Efeito	25%	Efeito	50%	Efeito
Aplicações financeiras	126	CDI	11,65%	14,56%	18	17,48%	22	8,74%	11	5,83%	7
Títulos e valores mobiliários	247.601	CDI	11,65%	14,56%	36.057	17,48%	43.268	8,74%	21.634	5,83%	14.423
Empréstimos e financiamentos	1.076.846	TR	1,76%	2,20%	(23.691)	2,64%	(28.429)	1,32%	(14.214)	0,88%	(9.476)
Empréstimos e financiamentos	19.205	IPCA	4,62%	5,78%	(1.109)	6,93%	(1.331)	3,47%	(665)	2,31%	(444)
Empréstimos e financiamentos	274.774	CDI	11,65%	14,56%	(40.014)	17,48%	(48.017)	8,74%	(24.008)	5,83%	(16.006)
Empréstimos e financiamentos	675.106	SELIC	11,75%	14,69%	(99.156)	17,63%	(118.987)	8,81%	(59.494)	5,88%	(39.662)
					<u>(127.895)</u>		<u>(153.474)</u>		<u>(76.736)</u>		<u>(51.158)</u>

32. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Encargos financeiros capitalizados (nota 25)	-	-	74.017	50.410
Distribuição de lucros recebidos	(34.542)	(86.648)	(27.500)	-
Reversão dividendos propostos (nota 21)	-	6.145	-	6.145
	<u>(34.542)</u>	<u>(80.503)</u>	<u>46.517</u>	<u>56.555</u>

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

33. Receita a apropriar, custo a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras, apresentamos as informações abaixo relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção, para o Consolidado.

	2023	2022
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	4.761.274	3.931.169
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(2.827.442)	(2.426.393)
Distratos - receitas estornadas	(69.950)	663
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(2.897.392)	(2.425.730)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.863.882	1.505.439
(ii) Receita de indenização por distratos	12.810	7.756
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	(69.950)	663
Ajustes em contas a receber de clientes	(160.498)	(90.548)
Receita indenização por distratos	(12.810)	(7.756)
Passivo - devolução por distrato	(243.258)	(97.641)
	2023	2022
(iv) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	2.904.867	2.422.223
Custo incorrido:		
Custos de construção	(1.786.257)	(1.503.352)
Distratos - custos de construção	47.322	1.523
(b) Custo incorrido líquido	(1.738.935)	(1.501.829)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.165.932	920.394
(v) Custo orçado a apropriar das unidades estoques		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	1.433.681	1.310.170
(b) Custo incorrido	(605.485)	(537.221)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	828.196	772.949

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

34. Aprovação das Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram autorizadas para emissão pela diretoria em 28 de março de 2024.

Assinatura Digital

Flávio Guedes de Alcantara Filho
CPF: 278.409.148-10
Diretor Executivo

José Luiz Camarero Neto
CPF: 301.648.968-64
Diretor Executivo

Denise C. Aliceda Rotoli
CPF: 223.302.498-29
Contadora - CRC: 1SP249.744/O-8

* * *

DFs BIVI Dezembro 2023 28 03 aprovação 1 pdf

Código do documento e2a23a94-3d4f-4ee6-93a6-e3477184f3fe



Assinaturas

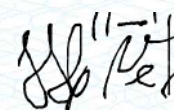


Denise Ciaramicoli Aliceda Rotoli
denise.rotoli@bild.com.br
Assinou como parte

Denise Ciaramicoli Aliceda Rotoli



José Luiz Camarero Neto
jose.neto@bild.com.br
Assinou como parte



Flávio Guedes de Alcântara Filho
flavio.alcantara@vittaresidencial.com.br
Assinou como parte



Eventos do documento

28 Mar 2024, 18:15:49

Documento e2a23a94-3d4f-4ee6-93a6-e3477184f3fe **criado** por DENISE CIARAMICOLI ALICEDA ROTOLI (c9d73cab-fd01-40a0-a92e-84670901a4a7). Email:denise.rotoli@bild.com.br. - DATE_ATOM: 2024-03-28T18:15:49-03:00

28 Mar 2024, 18:17:14

Assinaturas **iniciadas** por DENISE CIARAMICOLI ALICEDA ROTOLI (c9d73cab-fd01-40a0-a92e-84670901a4a7). Email: denise.rotoli@bild.com.br. - DATE_ATOM: 2024-03-28T18:17:14-03:00

28 Mar 2024, 18:17:36

DENISE CIARAMICOLI ALICEDA ROTOLI **Assinou como parte** (c9d73cab-fd01-40a0-a92e-84670901a4a7) - Email: denise.rotoli@bild.com.br - IP: 177.82.70.78 (b152464e.virtua.com.br porta: 55970) - Documento de identificação informado: 223.302.498-29 - DATE_ATOM: 2024-03-28T18:17:36-03:00

28 Mar 2024, 18:20:16

FLÁVIO GUEDES DE ALCÂNTARA FILHO **Assinou como parte** (00be2138-9767-4cc1-a311-9071df98df96) - Email: flavio.alcantara@vittaresidencial.com.br - IP: 187.32.178.153 (187-032-178-153.static.ctbctelecom.com.br porta: 42736) - [Geolocalização: -21.2138348 -47.7933674](#) - Documento de identificação informado: 278.409.148-10 - DATE_ATOM: 2024-03-28T18:20:16-03:00

28 Mar 2024, 18:28:02

JOSÉ LUIZ CAMARERO NETO **Assinou como parte** (c524af34-ab67-4c1e-b194-2802e041c9d3) - Email: jose.neto@bild.com.br - IP: 189.96.233.240 (ip-189-96-233-240.user.vivozap.com.br porta: 53118) -

Geolocalização: -21.228785391192584 -47.7902974686182 - Documento de identificação informado:
301.648.968-64 - DATE_ATOM: 2024-03-28T18:28:02-03:00

Hash do documento original

(SHA256):30d9dece213019091f103b245b29280cb029be4d45aae5834ec77946b349704e

(SHA512):91e3d83c3a9808aa3f77fad001b6fcd855f22a6ae60248ea99f429593b2f9a3b55688cd8d0a7699f244acda7d93305018becb82d0da98b0c633978acf54d6ea

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Bivi Holding S.A.

31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente



Relatório da Administração

Divulgação de Resultados 2022

D4Sign ac1779aa-d648-403d-bdc9-fc8c829c6f09 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Artº 7º, §2.

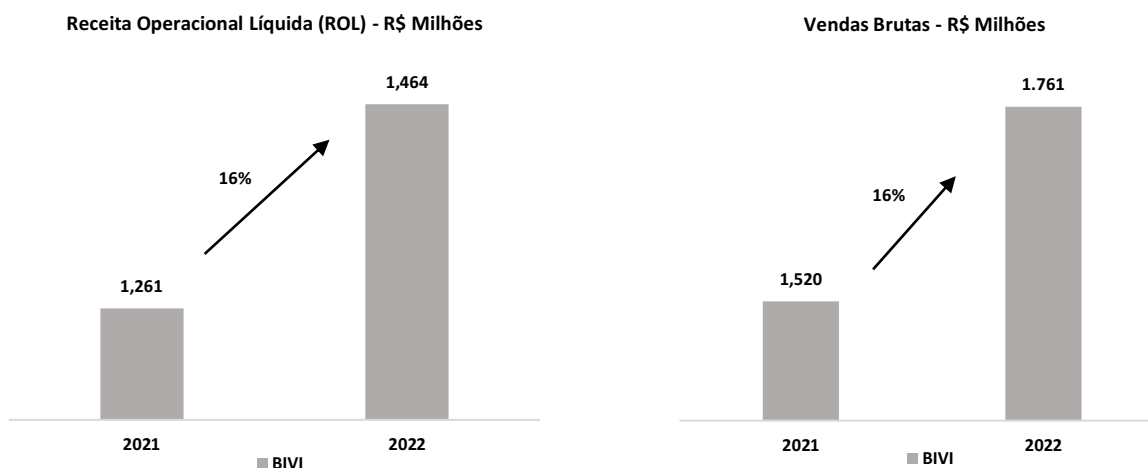
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS – 2022

Ribeirão Preto, 31 de março de 2023 - **Bivi Holding S.A.**, (a “Companhia”) uma empresa do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, apresenta seus resultados referentes ao ano de 2022. As informações financeiras e operacionais estão apresentadas em Reais (R\$) e tem como base as informações contábeis consolidadas, que foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

VOLUME DE VENDAS BRUTAS CRESCE 16%, E BIVI HOLDING CHEGA A 1,8 BILHÃO EM 2022

DESTAQUES

- **Aumento de 16% no volume em Vendas Brutas** em relação ao ano de 2021;
- **Crescimento de 16% da Receita Operacional Líquida**, em comparação ao ano de 2021, totalizando R\$ 1,5 bilhão;
- **Crescimento do Landbank em 25%**, com aumento de R\$ 5 bilhões no ano.
- **Repasse de R\$ 493 milhões em Vitta**, com crescimento de 21% na comparação com o de 2021;
- **Lançamentos em 2022**, a regional Londrina (PR) lançou o seu primeiro empreendimento com VGV potencial de R\$ 60 milhões;
- **O estoque de produtos encerrou o ano de 2022 com 2,6 bilhões**, sendo 8% dos produtos entregues em Bild e 1% dos produtos Vitta como entregues;



Mensagem da administração

O ano de 2022 foi desafiador, com uma persistente pressão inflacionária e aumento nas taxas de juros. Diante de um cenário macroeconômico mais complexo, a Companhia focou em ganho de eficiência nas despesas gerais e administrativas, além da priorização de lançamento de projetos com maior rentabilidade, mantendo o nível de lançamentos próximo aos R\$ 2 bilhões do ano anterior. Os custos de construção permanecem em foco durante o ano de 2023 a fim de otimizar a eficiência produtiva e minimizar os impactos inflacionários nas safras mais recentes de projetos.

Na parte operacional, a Companhia apresentou um forte e consistente desempenho, o que reforça nosso modelo de negócio com sócios regionais atuando em cada praça. Esse modelo nos permite um profundo conhecimento das cidades de atuação e maior assertividade no desenvolvimento de produtos. Também reforça a visão de dono na ponta, já que os sócios regionais possuem relevante participação no negócio e são responsáveis fiduciária e juridicamente pelas decisões tomadas.

Foram lançados 10 empreendimentos Bild com VGV potencial de R\$ 1,1 bilhão e 17 empreendimentos Vitta com VGV potencial de R\$ 0,8 bilhão. Mesmo com um volume de lançamentos estável com relação a 2021 e em um ano impactado por eleições presidenciais, guerra e copa do mundo, a Companhia apresentou um crescimento de 16% em vendas brutas, principalmente advindas de novas cidades de atuação. Em 2022 houve o lançamento do primeiro empreendimento na regional Londrina.

O estoque totalizou R\$ 2,6 bilhões, sendo apenas 5% de estoque de empreendimentos entregues. O landbank atingiu R\$ 25 bilhões em VGV potencial, mantendo a estratégia de compra em permuta física ou financeira, o que nos garante flexibilidade na estratégia de lançamentos bem como diminui a exposição de caixa. Desse volume, R\$ 2,4 bilhões são referentes à loteadora Terre, que iniciou suas operações em 2021 e vem compondo como um importante vetor de crescimento da Companhia.

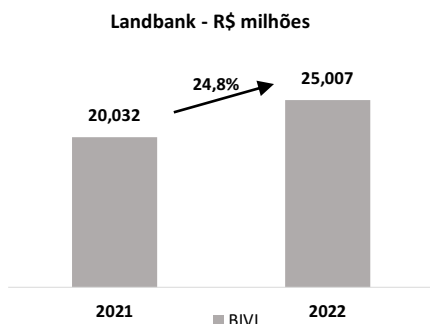
A receita operacional líquida teve um incremento de 16% com relação ao ano anterior, atingindo R\$ 1,5 bilhão, com um lucro líquido de R\$ 20 milhões. Durante o ano foi captado um CRI com objetivo principal de reforçar o saldo de caixa como estratégia defensiva diante de cenário adverso visto à época.

Por fim, foi aprovado, em reunião do Conselho de Administração realizada durante o ano de 2022, o aumento do capital social da Companhia em R\$ 50 milhões, totalizando um capital social de R\$ 56 milhões.

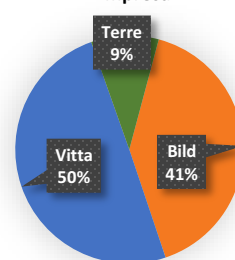
DESEMPENHO OPERACIONAL

Landbank

Em 2022, dando continuidade à expansão e crescimento do **landbank**, incrementamos 24,8% em relação ao ano de 2021, o que corresponde a um crescimento de R\$ 5 bilhões em um ano considerando os 2,4 bilhões de terrenos adquiridos a loteadora Terre, ainda temos o aumento de R\$ 1,7 bilhão em terrenos Bild e R\$ 0,9 bilhão em Vitta. É importante ressaltar que priorizamos a compra de terrenos por meio de permuta, sendo apenas 1% do nosso landbank composto por terrenos comprados com caixa, 42% com permuta financeira e 57% com permuta física.



Landbank em VGV - Composição por Empresa



Landbank	2022	2021	Var.2022 x 2021
BIVI Holding			
GVV (em R\$ milhões)	25.007	20.032	24,8% ↑
Número de Unidades	107.100	89.457	19,7% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	233	224	4,3% ↑
Bild			
GVV (em R\$ milhões)	10.170	8.502	19,6% ↑
Número de Unidades	16.066	14.658	9,6% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	633	580	9,1% ↑
Vitta			
GVV (em R\$ milhões)	12.439	11.530	7,9% ↑
Número de Unidades	77.993	74.799	4,3% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	159	156	2,4% ↑
Terre			
GVV (em R\$ milhões)	2.397	-	-
Número de Unidades	13.041	-	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	184	-	-

Lançamentos

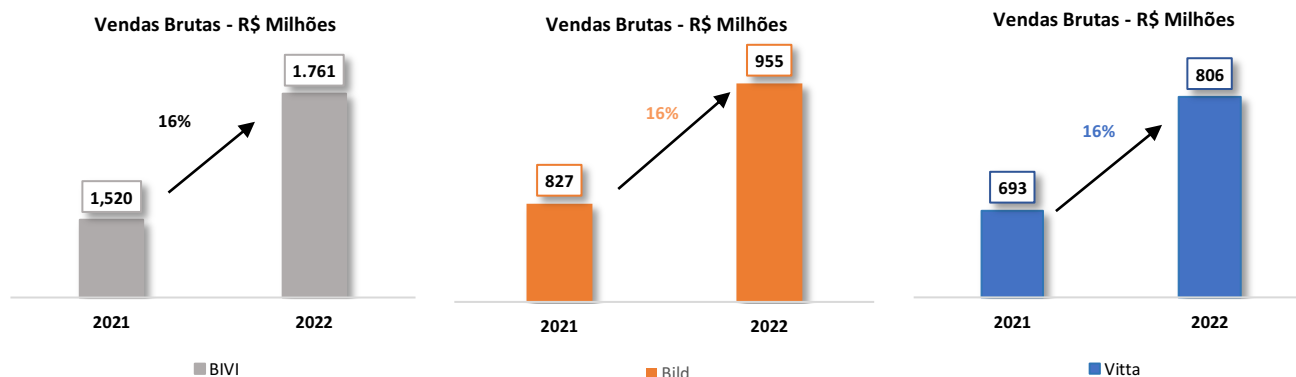
O resultado dos lançamentos do 2022 demonstrou que a empresa foi mais seletiva ao buscar projetos com maior velocidade de vendas bem como margens mais confortáveis. A empresa possui ampla gama de projetos aprovados e prontos para lançamento para os próximos anos, entretanto, só os faremos desde que tenhamos segurança quanto as margens projetadas, velocidade de vendas adequada, baixa exposição de caixa com garantia de financiamento bancário às obras.

Lançamentos	2022	2021	Var.2022 x 2021
BIVI Holding			
VGv (em R\$ milhões)	1.953	2.127	-8,2% ↓
Número de Unidades	5.665	6.560	-13,6% ↓
Bild			
VGv (em R\$ milhões)	1.062	1.274	-16,6% ↓
Número de Unidades	1.633	1.981	-17,6% ↓
Vitta			
VGv (em R\$ milhões)	892	853	4,6% ↑
Número de Unidades	4.032	4.579	-11,9% ↓

Vendas Brutas

As vendas brutas cresceram 18% em comparação ao ano de 2021, atingindo um total de R\$ 1.761 milhões. Composto por um aumento de 16% em Vitta quando comparado ao ano de 2021 e Bild um crescimento de 16% no ano. Do total de R\$ 955 milhões vendidos em Bild, 50% são oriundos de regionais novas como Uberlândia, São José do Rio Preto, Campinas, São Carlos, Uberaba, Marília e Sorocaba.

Vendas Brutas	2022	2021	Var.2022 x 2021
BIVI Holding			
VGv (em R\$ milhões)	1.761	1.520	15,9% ↑
Número de Unidades	5.963	5.746	3,8% ↑
Bild			
VGv (em R\$ milhões)	955	827	15,5% ↑
Número de Unidades	1.413	1.386	1,9% ↑
Vitta			
VGv (em R\$ milhões)	806	693	16,3% ↑
Número de Unidades	4.550	4.360	4,4% ↑



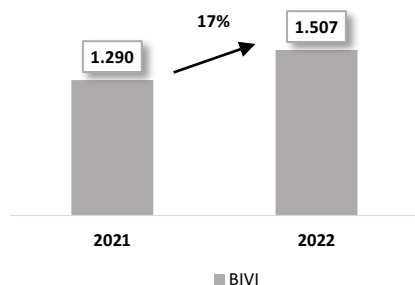
Vendas Líquidas

As vendas líquidas no ano de 2022 apresentaram crescimento de 17% em relação ao ano de 2021, em Vitta tivemos o aumento de 21% e 14% em Bild, totalizando em ambas um crescimento de vendas de 217 milhões.

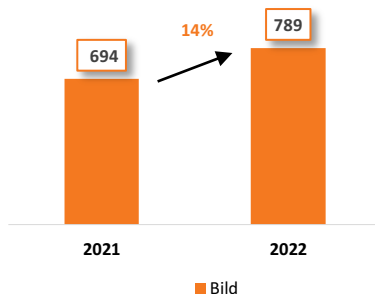
Os distratos sobre vendas brutas em Bild atingiram 17% no ano e em Vitta 11%. Isso representa uma redução ante a média dos últimos 5 anos de 5 p.p. e 7 p.p., respectivamente. Nossa política de vendas também contribui para uma carteira de clientes mais saudável e um menor número de distratos, dado que mais de 50% do fluxo dos clientes Bild são pagos ao longo da obra.

Vendas Líquidas	2022	2021	Var.2022 x 2021
BIVI Holding			
VGv (em R\$ milhões)	1.507	1.290	16,8% ↑
Número de Unidades	5.152	4.915	4,8% ↑
Bild			
VGv (em R\$ milhões)	789	694	13,5% ↑
Número de Unidades	1.151	1.185	-2,9% ↓
Vitta			
VGv (em R\$ milhões)	718	595	20,6% ↑
Número de Unidades	4.001	3.730	7,3% ↑

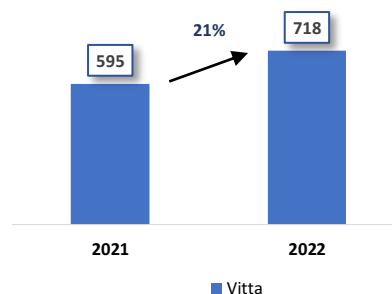
Vendas Líquidas - R\$ milhões



Vendas Líquidas - R\$ milhões

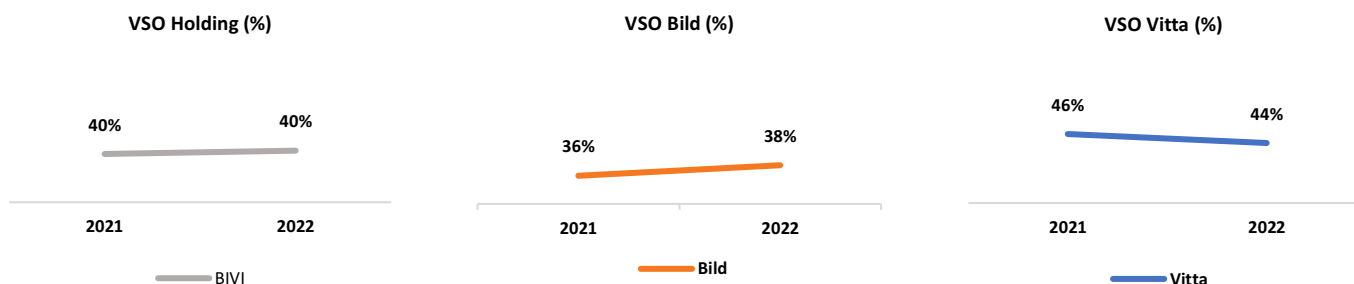


Vendas Líquidas - R\$ milhões



Vendas sobre ofertas (VSO)

A velocidade de vendas se manteve com 40% em 2022, com destaque para o VSO de Bild que cresceu 2 p.p. em ao ano de 2021. Este indicador, em conjunto com a análise do indicador de aging de estoque nos dá segurança da liquidez, mesmo num momento um incremento de mais de 25% no preços dos produtos desde o início de 2021.



Estoque a valor de mercado

O Estoque teve um aumento de 15% em 2022, com aumento dos produtos em lançamento (+7 p.p.), em obra (+25 p.p.) e queda em produtos já entregues (-8 p.p.). Esse aumento representa R\$ 340 milhões, sendo 8% em Bild e 28% em Vitta. Vale destacar que apenas 5% de nosso estoque é formado por unidades de empreendimentos já entregues, sendo em Vitta esse percentual reduzido para 1%.

Estoque (R\$ milhões)	2022	2021	Var.2022 x 2021
BIVI Holding	2.626	2.286	14,9% ↑
Lançamento	1.045	979	6,8% ↑
Em obra	1.437	1.152	24,7% ↑
Entregue	143	155	-7,5% ↓
Bild	1.573	1.462	7,6% ↑
Lançamento	582	572	1,7% ↑
Em obra	858	746	14,9% ↑
Entregue	134	143	-6,6% ↓
Vitta	1.052	824	27,7% ↑
Lançamento	464	407	14,1% ↑
Em obra	579	405	42,8% ↑
Entregue	10	12	-18,6% ↓

Crédito imobiliário

No ano de 2022, o valor repassado atingiu o valor de R\$ 673 milhões e representou um aumento de 2% em relação ano de 2021.

Em Vitta o aumento foi de 21% em VGV Repassado e queda de 29% em Bild, reflexo de um volume de entregas mais concentrado no final do ano e do aumento nas taxas de juros de financiamento.

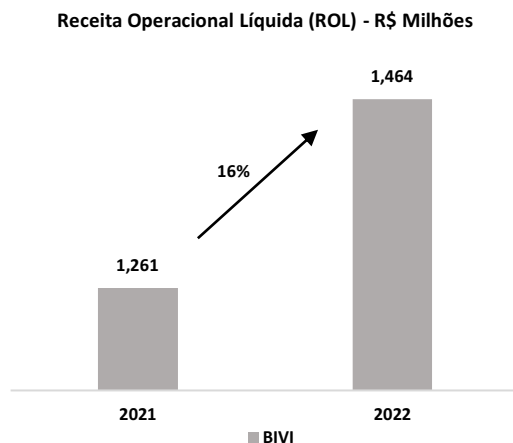
Crédito Imobiliário	2022	2021	Var.2022 x 2021
BIVI Holding			
VGV Repassado	673	661	1,8% ↑
Bild			
VGV Repassado	180	255	-29,4% ↓
Vitta			
VGV Repassado	493	406	21,4% ↑

DESEMPENHO FINANCEIRO

Indicadores Financeiros Consolidados - BIVI Holding (R\$ milhões)	2022	2021	Var.2022 x 2021
Receita Operacional Líquida	1.464	1.261	16,1% ↑
Lucro Bruto	370	403	-8,1% ↓
Margem Bruta (%)	25,3%	31,9%	-6,7 p.p. ↓
Margem Bruta ex juros (%)	28,7%	34,0%	-5,2 p.p. ↓
Despesas Comerciais	90	75	19,4% ↑
Despesas Comerciais / ROL (%)	6,2%	6,0%	0,2 p.p. ↑
Despesas Comerciais / Vendas Líquidas (%)	5,7%	5,9%	-0,1 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	187	211	-11,2% ↓
Despesas G&A / ROL (%)	12,8%	16,7%	-3,9 p.p. ↓
Despesas G&A / Vendas Líquidas (%)	11,9%	16,3%	-4,5 p.p. ↓
EBITDA	152	160	-4,9% ↓
Margem EBITDA (%)	10,4%	12,7%	-2,3 p.p. ↓
Lucro Líquido	20	51	-60,3% ↓
Margem Líquida (%)	1,4%	4,1%	-2,7 p.p. ↓
ROE	4,5%	12,6%	-8,0 p.p. ↓
Geração de Caixa	(268)	(221)	21% ↑
Receita Bruta de Vendas a apropriar	1.505	1.210	24,4% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(920)	(753)	22,3% ↑
Resultado a Apropriar	585	458	27,8% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	38,9%	37,8%	1,1 p.p. ↑

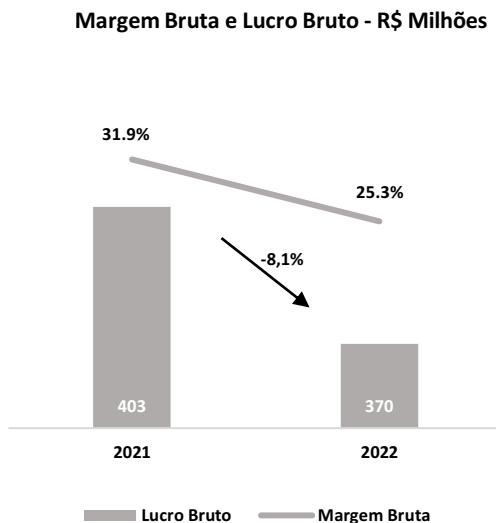
Receita Operacional Líquida (ROL)

A receita operacional líquida teve um aumento de 16% no ano de 2022, passando de R\$ 1.261 milhões em 2021 e atingindo um total de R\$ 1.464 milhões em 2022. O maior número de obras ativas contribuiu para esse aumento.



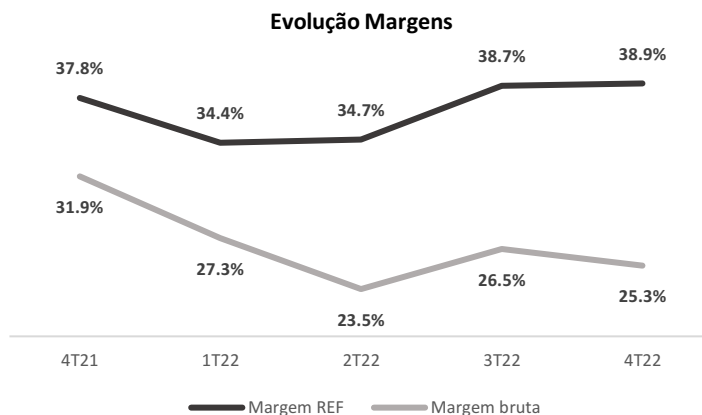
Lucro Bruto e Margem Bruta

A companhia apresentou um lucro bruto de R\$ 370 milhões e margem bruta de 25% no ano de 2022, o que representa uma queda de 8 p.p. em relação a 2021. A redução do lucro bruto é um efeito direto de um maior pressionamento dos custos gerados na economia como um todo e aumento do INCC que atingiu um acumulado de 9,4% no ano.



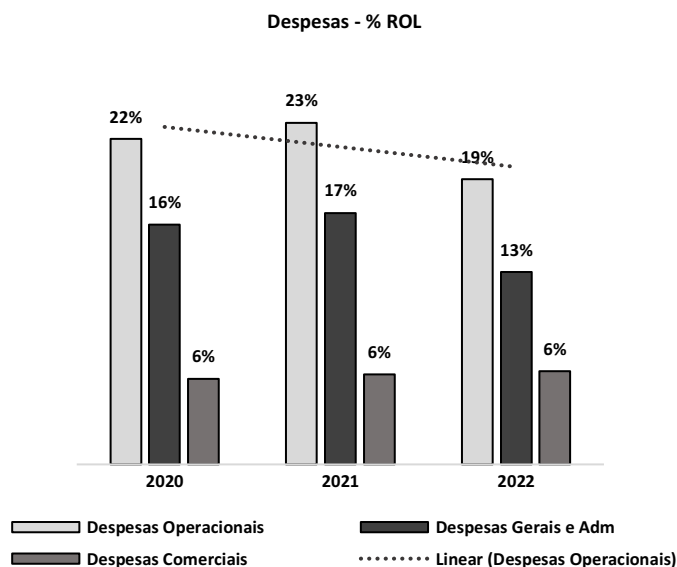
Margem REF

O desempenho da margem do resultado a apropriar reforça a expectativa da Companhia de recuperação futura da margem bruta conforme novos projetos forem ganhando maior representatividade no resultado.



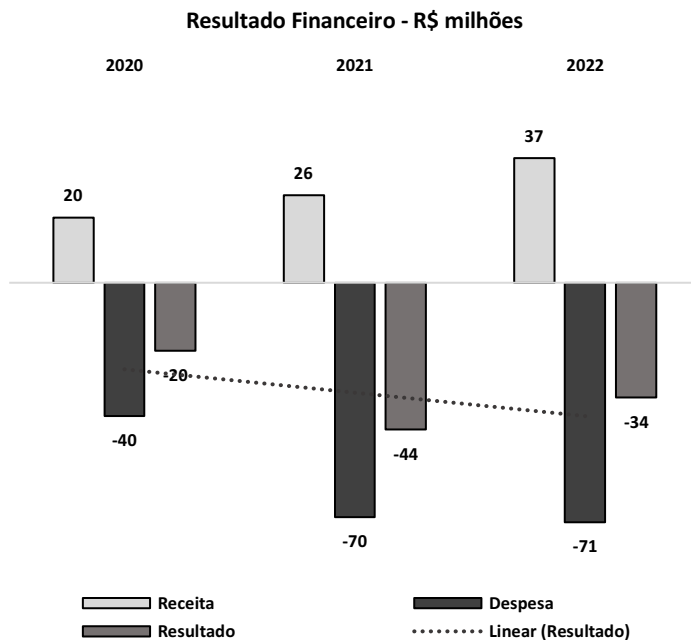
Despesas Operacionais

As despesas operacionais, e gerais e administrativas reduziram 4 p.p. frente ao ano de 2021, com forte trabalho para melhora de eficiência na Companhia.



Resultado Financeiro

O resultado financeiro apresentou uma melhora frente a 2021, com um saldo negativo de R\$ 34 milhões, resultante de um incremento de 42% na receita financeira.



Lucro Líquido e EBITDA

Em 2022, a BIVI Holding apurou um lucro total de R\$ 20 milhões no ano. O impacto na Margem EBITDA foi uma queda 2,3 p.p. no mesmo período.

EBITDA (R\$ milhões)	2022	2021	Var.2022 x 2021
Lucro antes da tributação	54	71	-23,3% ↓
Amortizações/Depreciações	10	8	19,7% ↑
Resultado Financeiro Líquido	34	44	-21,7% ↓
Encargos financeiros	50	25	
Result. c/ equivalência patrimonial	0	0	-104,2% ↓
Ganho (perdas) de investimento	3	11	-76,6% ↓
EBITDA	152	160	-4,9% ↓
Margem EBITDA	10,4%	12,7%	-2,3 p.p. ↓

Saldo de Caixa e Endividamento

A Companhia finalizou 2022 com um caixa positivo de R\$ 353 milhões, representando um aumento de 100% no período de um ano. Em fevereiro, a companhia finalizou a captação de um CRI no valor de R\$ 150 milhões (com entrada líquida de caixa R\$ 70 milhões no 1S22 por conta da amortização de um Bridge captado em novembro de 2021). O CRI tem prazo total de 5 anos e teve como objetivo reforçar o saldo de caixa como estratégia defensiva diante de cenário adverso visto à época.

No 1S22 a companhia alongou a o vencimento das dívidas ao quitar as linhas de capital de giro de curto prazo, permanecendo apenas com o CRI e financiamentos às obras.

Dívida Líquida (R\$ milhões)	2022	2021	Var.2022 x 2021
Caixa e equivalentes de caixa	353	176	100,2% ↑
Empréstimos e Financiamentos	1.006	561	87,5% ↑
Dívida Líquida	(653)	(385)	81,7% ↑
Patrimônio Líquido	458	447	2,5% ↑
Dívida Líquida s/ Patrimônio Líquido	142,6%	86,1%	66,4 p.p. ↑

Geração de Caixa

Em 2022 a Companhia investiu no financiamento de obras Vitta, na aquisição de novos terrenos, expansão em novas cidades e teve um incremento de mais de 20% em canteiros de obras ativos com relação ao ano anterior, resultando em um consumo de caixa de R\$ 268 milhões.

Bivi Holding S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 1

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais	5
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	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
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Bivi Holding S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Bivi Holding S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, 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 nas notas explicativas 2.1.1 e 2.3, 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 às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.



- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Ribeirão Preto, 31 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-044415/F

Wagner dos Santos Júnior
Contador CRC-1SP216386/O-T

Bivi Holding S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	47	1.269	144.915	65.260
Títulos e valores mobiliários	5	85.149	51.490	207.962	111.034
Contas a receber de clientes	6	166	21	564.894	366.460
Estoques de imóveis a comercializar	7	-	-	807.605	628.107
Outros ativos	8	5.711	17.360	88.697	68.185
		91.073	70.140	1.814.073	1.239.046
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	1.019	675	1.019	675
Contas a receber de clientes	6	-	-	202.938	167.790
Estoques de imóveis a comercializar	7	-	-	94.636	113.905
Depósitos judiciais		232	220	1.225	1.215
Tributos diferidos	10	2.463	1.901	806	1.789
Outros ativos	8	356.814	327.144	202.927	178.778
		360.528	329.940	503.551	464.152
Investimentos	11	271.555	314.480	34.526	35.136
Imobilizado	12	2.149	3.107	30.192	33.885
Intangível		190	190	6.121	5.529
		273.894	317.777	70.839	74.550
		634.422	647.717	574.390	538.702
Total do ativo		725.495	717.857	2.388.463	1.777.748

Bivi Holding S.A.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	-	127.296	75.055	169.789
Fornecedores	14	-	-	50.089	40.934
Obrigações por aquisição de terrenos	15	-	-	79.828	112.150
Obrigações sociais e trabalhistas	17	177	177	35.247	35.038
Obrigações tributárias		34	23	8.584	7.183
Adiantamento de clientes	16	172	168	253.020	210.294
Juros sobre capital próprio a pagar		-	85	-	85
Provisão para garantias de obras	19	-	-	21.001	23.839
Outros passivos	18	1.399	1.356	14.608	19.697
		1.782	129.105	537.432	619.009
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	147.544	-	931.190	391.145
Obrigações por aquisição de terrenos	15	-	-	59.420	15.849
Adiantamento de clientes	16	-	-	196.799	145.652
Provisão para garantias de obras	19	-	-	102.975	65.338
Provisão para demanda judiciais	20	779	1.252	9.113	10.233
Tributos diferidos	10	-	-	36.688	26.429
Outros passivos	18	147.794	179.120	56.508	63.266
		296.117	180.372	1.392.693	717.912
Total do passivo		297.899	309.477	1.930.125	1.336.921
Patrimônio líquido	21				
Capital social		56.000	6.000	56.000	6.000
Reservas de lucros		371.596	402.380	371.596	402.380
Participação de controladores		427.596	408.380	427.596	408.380
Participação de não controladores		-	-	30.742	32.447
Total do patrimônio líquido		427.596	408.380	458.338	440.827
Total do passivo e do patrimônio líquido		725.495	717.857	2.388.463	1.777.748

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto lucro por ação, em reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	24	-	-	1.464.194	1.260.715
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	25	-	-	(1.094.241)	(858.086)
Lucro bruto		-	-	369.953	402.629
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	26	-	(11)	(90.137)	(75.469)
Despesas gerais e administrativas	27	(702)	(4.296)	(187.474)	(210.701)
Resultado da equivalência patrimonial	11	32.670	58.321	(18)	428
Outras receitas (despesas), líquidas	28	1.859	(2.667)	(3.610)	(2.094)
		33.827	51.347	(281.239)	(287.836)
Lucro operacional		33.827	51.347	88.714	114.793
Receitas financeiras	29	6.655	2.398	37.153	26.128
Despesas financeiras	29	(22.885)	(8.274)	(71.490)	(69.989)
		(16.230)	(5.876)	(34.337)	(43.861)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		17.597	45.471	54.377	70.932
Imposto de renda e contribuição social:	10				
Correntes		-	-	(27.949)	(22.039)
Diferidos		375	441	(6.094)	2.290
Lucro líquido do exercício		17.972	45.912	20.334	51.183
Lucro líquido atribuído aos:					
Controladores		17.972	45.912	17.972	45.912
Não controladores		-	-	2.362	5.271
Lucro líquido do exercício		17.972	45.912	20.334	51.183
Lucro básico e diluído atribuível a acionistas controladores detentores de ações ordinárias – R\$	22	3,00	7,65		

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do exercício	17.972	45.912	20.334	51.183
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	17.972	45.912	20.334	51.183
Resultado abrangente do exercício atribuído aos:				
Controladores	17.972	45.912	17.972	45.912
Não controladores	-	-	2.362	5.271
Resultado abrangente do exercício	17.972	45.912	20.334	51.183

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Reservas de lucros				Reserva especial de dividendos	Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva legal	Reservas de lucros a realizar	Reserva de retenção					
Saldos em 31 de dezembro de 2020	6.000	1.200	230.281	142.246	-	-	379.727	17.423	397.150
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	45.912	45.912	5.271	51.183
Ganho ou (perda) transação de capital	-	-	-	(9.777)	-	-	(9.777)	9.753	(24)
Distribuição de dividendos/lucros adicionais (Nota 21 b)	-	-	-	(1.337)	-	-	(1.337)	-	(1.337)
Destinação do lucro líquido:									
Dividendos mínimos obrigatórios (Nota 21 b)	-	-	-	-	-	(6.145)	(6.145)	-	(6.145)
Transferência para reserva de lucros (Nota 21 b)	-	-	4.941	34.826	-	(39.767)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.000	1.200	235.222	165.958	-	-	408.380	32.447	440.827
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	17.972	17.972	2.362	20.334
Aporte de capital via reserva de lucros	50.000	-	-	(50.000)	-	-	-	-	-
Ganho ou (perda) transação de capital	-	-	-	4.414	-	-	4.414	4.259	8.673
Distribuição de dividendos/lucros adicionais (Nota 21 b)	-	-	-	(9.315)	-	-	(9.315)	(8.326)	(17.641)
Destinação do lucro líquido:									
Dividendos mínimos obrigatórios (Nota 21 b)	-	-	-	-	6.145	-	6.145	-	6.145
Constituição de reserva legal	-	899	-	-	-	(899)	-	-	-
Transferência para reserva de lucros (Nota 21 b)	-	-	77.707	(60.634)	-	(17.073)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	56.000	2.099	312.929	50.423	6.145	-	427.596	30.742	458.338

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	17.972	45.912	20.334	51.183
Ajustes para conciliar o lucro líquido do exercício às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente (notas 28 e 6)	1.576	1.452	(1.583)	8.789
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (nota 6)	-	-	7.305	(1.442)
Provisão para distrato, líquido (notas 6 e 7)	-	-	(2.186)	(3.026)
Depreciação e amortização	953	1.198	9.857	7.769
Resultado da equivalência patrimonial (nota 11)	(32.670)	(58.321)	18	(428)
Ganho em participação societária - investimentos (nota 11)	-	-	592	(21)
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas (nota 20)	(473)	394	(1.120)	1.482
Juros e variação monetária (nota 13)	22.226	2.324	33.593	7.591
Reflexo de variação de participação	1.156	-	8.673	(24)
Tributos diferidos	(375)	(441)	6.094	(2.290)
	10.365	(7.482)	81.577	69.583
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	(145)	-	(238.642)	(122.097)
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(158.705)	(192.196)
Outros ativos	3.655	(8.210)	(20.522)	(12.432)
Fornecedores	-	(265)	9.155	9.840
Obrigações por aquisição de terrenos	-	-	11.249	(21.085)
Obrigações sociais e trabalhistas e tributárias	11	112	34.707	31.733
Adiantamento de clientes	4	7	93.873	148.152
Provisão para garantia de obras	-	-	34.799	25.632
Outros passivos	43	(291)	(5.420)	(5.821)
	13.933	(16.129)	(157.929)	(68.691)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(27.949)	(22.039)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	13.933	(16.129)	(185.878)	(90.730)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:				
Aumento (redução), líquido de Títulos e valores mobiliários (nota 5)	(34.003)	19.765	(97.272)	(37.352)
Aquisição de ativos imobilizados (nota 12)	-	(174)	-	(18.678)
Investimento (nota 11)	5	20.195	(5.223)	-
Aquisição de ativos intangíveis	-	-	(1.533)	(1.078)
Recebimento de dividendos das controladas	-	7.112	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	(33.998)	46.898	(104.028)	(57.108)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:				
Captação de empréstimos e financiamentos (nota 13a.)	150.000	79.997	844.880	455.565
Amortização de empréstimos e financiamentos (nota 13a.)	(151.978)	(57.387)	(432.831)	(326.843)
Valores recebidos e pagos de financiamentos com empresas ligadas	30.221	(84.035)	(24.762)	(96.128)
Juros sobre capital próprio (nota 21b.)	(85)	-	(85)	-
Distribuição de lucros (nota 21b.)	(9.315)	(6.349)	(17.641)	(6.349)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	18.843	(67.774)	369.561	26.245
(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa	(1.222)	(37.005)	79.655	(121.593)
Variação do caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.269	38.274	65.260	186.853
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	47	1.269	144.915	65.260
(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa	(1.222)	(37.005)	79.655	(121.593)

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita				
Receita operacional bruta	-	-	1.503.299	1.237.631
Outras receitas	-	-	1.284	615
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - Reversão / (Constituição)	-	-	(7.305)	1.442
	-	-	1.497.278	1.239.688
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(1.015.871)	(806.048)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	2.610	(5.080)	(136.862)	(103.967)
Valor adicionado Bruto	2.610	(5.080)	344.546	329.673
Depreciação e amortização	(956)	(1.198)	(9.855)	(7.769)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	1.654	(6.278)	334.691	321.904
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	32.670	58.321	(18)	428
Receitas financeiras	6.655	2.398	37.153	26.128
	39.325	60.719	37.135	26.556
Valor adicionado total a distribuir	40.979	54.441	371.826	348.460
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	164	686	184.748	158.004
Remuneração direta	56	571	143.057	119.421
Benefícios	108	115	29.567	28.862
FGTS	-	-	12.124	9.721
Impostos, taxas e contribuições	(42)	(431)	86.760	62.823
Federais	(42)	(431)	85.041	61.218
Municipais	-	-	1.713	1.591
Estaduais	-	-	6	14
Remuneração de capitais de terceiros	22.885	8.274	79.984	76.450
Juros	22.885	8.274	71.490	69.989
Aluguéis	-	-	8.494	6.461
Remuneração de capitais próprios	17.972	45.912	20.334	51.183
Dividendos	-	6.145	-	6.145
Lucros retidos	17.972	39.767	17.972	39.767
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	2.362	5.271
Valor adicionado distribuído	40.979	54.441	371.826	348.460

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

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

A BIVI Holding S.A. ("Companhia" ou "Grupo"), é uma sociedade anônima, de capital fechado, com sede em Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas ("Grupo") tem por objeto a exploração do ramo de compra e venda de imóveis próprios, incorporação imobiliária, desmembramento e loteamento de terrenos e administração e consultoria de imóveis, prestação de serviços de engenharia e construção civil, aluguel de máquinas e equipamentos para construção civil, serviços combinados de escritório e apoio administrativo, e a participação como acionista ou sócia em outras sociedades empresárias e não empresárias.

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As empresas controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

2. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e principais políticas contábeis

2.1.1. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

i) *Declaração de conformidade*

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas 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).

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras tais como áreas, unidades, orçamentos, valor garantido de venda, não foram auditados pelos auditores independentes.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

ii) *Base de elaboração*

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto pelos saldos de “aplicações financeiras”, “títulos e valores mobiliários”, que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado do exercício. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e principais políticas contábeis--Continuação

2.1.1. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

ii) *Base de elaboração--Continuação*

A preparação de demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis do Grupo. 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 consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa 3.

O Grupo elaborou as demonstrações do valor adicionado ("DVA") individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e como informação suplementar às informações contábeis em IFRS, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRS.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão expressas em milhares de Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, exceto quando indicado de forma diferente.

2.2. Consolidação

a) Controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras das entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida;
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

a) Controladas--Continuação

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o período são incluídas na demonstração do resultado a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos para a aquisição da controlada em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação de não controladores na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos.

A Companhia apresenta, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, suas participações em controladas usando o método de consolidação integral, sendo os saldos ativos, passivos e resultados das controladas consolidados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações entre as empresas do Grupo. As controladas estão sediadas no Brasil, e suas informações financeiras foram elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia e reconhecidas nas suas demonstrações financeiras individuais pelo método da equivalência patrimonial.

b) Controladas em conjunto

A Companhia possui controlada em conjunto, que é um acordo através do qual as partes que detêm controle conjunto e possuem direitos sobre os ativos líquidos do acordo conjunto. Controle conjunto é o compartilhamento contratualmente acordado de controle, aplicável somente quando as decisões sobre as atividades relevantes requerem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

b) Controladas em conjunto--Continuação

Um investimento em uma controlada em conjunto, na Companhia, é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial a partir da data em que a investida é classificada neste item. Se aplicável, na aquisição do investimento em uma controlada em conjunto, qualquer excedente do custo do investimento sobre a participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida é reconhecido como ágio, que é incluído no valor contábil do investimento. Qualquer excedente da participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida sobre o custo do investimento, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado do período em que o investimento é adquirido.

Quando uma entidade do Grupo realiza uma transação com uma controlada em conjunto do Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação são reconhecidos nas demonstrações financeiras do Grupo somente na extensão das participações na controlada em conjunto que não sejam relacionadas ao Grupo.

c) Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes

Nas demonstrações financeiras, as mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

d) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas abaixo:

Diretas	Participação	
	2022	2021
Vitta Residencial S.A.	95,00%	100,00%
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	95,00%	100,00%
Beta Realty I S.A.	100,00%	100,00%
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	39,98%	39,98%
Bild Properties e Participações Ltda.	92,50%	92,50%
Bild SPE Av. Caramuru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%
SPE Vitta Parque dos Lagos Ltda.	90,00%	90,00%
BV Partners I Ltda.	10,00%	100,00%
BV Partners II Ltda.	100,00%	100,00%
BV Partners III Ltda.	100,00%	100,00%
Terre Urbanismo Ltda.	90,00%	90,00%

Indiretas	Participação	
	2022	2021
Alameda São Paulo SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Alfredo Tosi FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 16 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 24 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 27 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 28 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 46 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 65 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 71 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
AQA Vitta 09 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta 13 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta 14 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta 15 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta 17 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	-
AQA Vitta Residencial 142 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 151 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 163 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
AQA Vitta Residencial 186 SPE Ltda.	100,00%	-
AQA Vitta Residencial 187 SPE Ltda.	100,00%	-
AQA Vitta Residencial 188 SPE Ltda.	100,00%	-
AQA Vitta Residencial 189 SPE Ltda.	100,00%	-
AQA Vitta Residencial 195 SPE Ltda.	100,00%	-
AQA Vitta Residencial 29 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 32 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 33 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 43 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 44 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 45 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 50 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2022	2021
AQA Vitta Residencial 52 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 56 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 75 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 86 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 93 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 94 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Attuale AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Avalon BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Avenida do Café RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,90%	99,90%
Bild Cristóvão Colombo AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Bild Higienópolis PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Hotel Bauru SPE Ltda.	97,00%	97,00%
Bild Jardim Elite PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild La Vie AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Bild Lagoinha Quadra 6 RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Quinta da Primavera L2 Q11 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Bild Quinta a Primavera L3 Q10 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Bild Residencial Amazonas 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Residencial Amazonas 02 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Residencial Amazonas 03 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Rua da Justiça 02 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Samambaia BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Bild Vila Do Golfe Q4 L3 RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Blocomax - Indústria e Comércio de Artefatos de Cimento Ltda.	100,00%	100,00%
Brcasa Negócios Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
BRU 201 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
BRU 202 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
BRU 209 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
BRU 210 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 12 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 15 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 35 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 39 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 60 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 94 SPE Ltda.	100,00%	-
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 95 SPE Ltda.	100,00%	-
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 98 SPE Ltda.	100,00%	-
BRU Vitta Residencial 109 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 110 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 138 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 139 SPE Ltda.	100,00%	100,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2022	2021
BRU Vitta Residencial 140 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 155 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Vitta Residencial 157 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 175 SPE Ltda.	100,00%	-
BRU Vitta Residencial 184 SPE Ltda.	100,00%	-
BRU Vitta Residencial 185 SPE Ltda.	100,00%	-
BRU Vitta Residencial 49 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 53 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 54 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 68 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 85 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 88 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
BTU Vitta Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
BTU Vitta Residencial 25 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Caramuru II RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Centro de Inteligência em Construção e Administração Ltda.	50,00%	50,00%
Chácara Alvorada 2 BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	97,00%
Chácara Alvorada Properties BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	89,70%	89,70%
CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,90%	99,90%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 102 SPE Ltda.	100,00%	-
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 14 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 21 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 33 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 39 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 52 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 55 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 64 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 66 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 70 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 78 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 96 SPE Ltda.	100,00%	-
CPS Vitta Residencial 150 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 16 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 160 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 179 SPE Ltda.	100,00%	-
CPS Vitta Residencial 191 SPE Ltda.	100,00%	-
CPS Vitta Residencial 22 Ltda.	100,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 60 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 61 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 62 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 63 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 64 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 67 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 70 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 84 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2022	2021
Da Vila Andrade I Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	66,60%	-
Empreendimento Imobiliário Urbaplan 011 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
Exklusiv Golf RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	-
FCA 106 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	-
FCA 2011 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
FCA 2013 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 13 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 19 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 26 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 44 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 54 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 56 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 57 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 68 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 99 SPE Ltda.	100,00%	-
FCA Vitta Residencial 101 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 102 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 108 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 129 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 143 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 21 Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 26 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 38 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 39 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 47 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 76 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 77 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 78 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 79 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Gris Residence RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Henrique Lupo AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Hub RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Isla Lagoinha RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	60,00%	60,00%
LIM Bild Desenvolvimento Imobiliário 91 SPE Ltda.	100,00%	-
LIM Vitta Residencial 182 SPE Ltda.	100,00%	-
Livve FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Lon Vitta Residencial 158 SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Lon Vitta Residencial 177 SPE Ltda.	100,00%	-
Lon Vitta Residencial 183 SPE Ltda.	100,00%	-
Mar 178 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
Mar 92 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	-
Mar Bild Desenvolvimento Imobiliário 22 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Mar Bild Desenvolvimento Imobiliário 49 SPE Ltda.	100,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2022	2021
Mar Bild Desenvolvimento Imobiliário 50 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Mar Vitta Residencial 113 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Mar Vitta Residencial 114 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Mar Vitta Residencial 126 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Mirage RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Núcleo Alpha 4 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Olhos D'água Q2 L7 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Olhos D'água Q2 L8 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Olhos D'água Q5 L10 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Olhos D'água Q5 L8 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Olhos D'água Q5 L9 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Olhos D'água Q6 L1 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Olhos D'água Q6 L2 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Olhos D'água Q6 L3 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Only Residence SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 19 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 31 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 32 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 51 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 53 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 58 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 82 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
PIR Vitta Residencial 118 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 119 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 120 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 121 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 122 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 123 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 124 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 134 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 36 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 37 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 58 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 35 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Regional Bild Araraquara São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00%	97,00%
Regional Bild Bauru Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild Campinas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	85,00%	96,00%
Regional Bild Franca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	100,00%	97,00%
Regional Bild Limeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	88,00%	88,00%
Regional Bild Londrina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80,00%	80,00%
Regional Bild Marília Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80,00%	97,00%
Regional Bild Piracicaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	88,00%	97,00%
Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	89,00%	89,90%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2022	2021
Regional Bild São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild São José do Rio Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	97,00%
Regional Bild São Paulo Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild Sorocaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	97,00%
Regional Bild Taubaté Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	87,50%	-
Regional Bild Uberaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	96,00%
Regional Bild Uberlândia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	95,00%
Regional Vitta Araraquara São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	96,00%
Regional Vitta Bauru Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	95,00%	95,00%
Regional Vitta Campinas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	85,00%	97,00%
Regional Vitta Franca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	96,00%
Regional Vitta Limeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	88,00%	88,00%
Regional Vitta Londrina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80,00%	80,00%
Regional Vitta Marília Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80,00%	97,00%
Regional Vitta Piracicaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	88,00%	97,00%
Regional Vitta Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	89,90%	89,90%
Regional Vitta São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Vitta São José do Rio Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	97,00%
Regional Vitta São Paulo Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	96,00%	97,00%
Regional Vitta Sorocaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	90,00%
Regional Vitta Taubaté Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	80,00%	-
Regional Vitta Uberaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	96,00%
Regional Vitta Uberlândia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	96,00%
Residencial Paraíso FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO 199 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
RPO 103 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	-
RPO 104 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	-
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 40 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 43 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 59 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 62 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 63 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 75 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 76 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 77 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 84 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 86 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 90 SPE Ltda.	100,00%	-
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 93 SPE Ltda.	100,00%	-
RPO Vitta Residencial 106 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 112 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 125 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 127 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 128 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 130 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2022	2021
RPO Vitta Residencial 131 Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Vitta Residencial 132 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 161 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Vitta Residencial 166 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
RPO Vitta Residencial 173 SPE Ltda.	100,00%	-
RPO Vitta Residencial 192 SPE Ltda.	100,00%	-
RPO Vitta Residencial 42 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 48 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 51 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 55 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 59 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 71 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 72 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 74 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 87 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 90 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 95 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 96 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 99 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 74 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
SCA Vitta Residencial 146 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
SCA Vitta Residencial 19 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SCA Vitta Residencial 24 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP 204 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
SJP 205 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
SJP 207 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
SJP 208 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
SJP 212 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 17 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 23 SPE Ltda.	100,00%	97,00%
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 42 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 83 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 89 SPE Ltda.	100,00%	-
SJP Vitta 01 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta 02 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 03 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 113 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 147 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 164 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 165 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 168 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 169 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 27 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 34 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 40 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2022	2021
SJP Vitta Residencial 41 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 57 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 66 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJR Vitta Residencial 18 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SNR Vitta Residencial 23 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Belize Residencial Monte Alegre Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	99,90%
SPE Bild 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 26 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	99,90%
SPE Bild 29 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 30 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 36 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 37 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 38 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Benedine Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Domingos Angerami Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Heitor Rigon 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Heitor Rigon 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Itajubá Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Jardim Zara Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Martins Pena Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Mary Dotta Ltda.	100,00%	97,00%
SPE Vitta Residencial 11 Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Residencial 24 Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Residencial 25 Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Residencial 26 Ltda.	100,00%	99,00%
SPE Vitta Residencial 27 Ltda.	99,80%	99,80%
SPE Vitta Ribeirão Verde II Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Ribeirão Verde Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Via Norte Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Vila Virgínia 3 Ltda.	99,00%	99,00%
SPJ Vitta Residencial 28 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 37 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 97 SPE Ltda.	100,00%	-
SPO Vitta Residencial 116 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 117 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 181 SPE Ltda.	100,00%	-
SPO Vitta Residencial 73 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 89 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 92 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 97 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 98 SPE Ltda.	100,00%	99,00%
SRC Bild Desenvolvimento Imobiliário 41 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2022	2021
SRC Bild Desenvolvimento Imobiliário 45 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Bild Desenvolvimento Imobiliário 79 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
SRC Vitta Residencial 100 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Vitta Residencial 107 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Vitta Residencial 111 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Vitta Residencial 148 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Vitta Residencial 174 SPE Ltda.	100,00%	-
SRC Vitta Residencial 176 SPE Ltda.	100,00%	-
Terre Urbanismo - Regional Araraquara Ltda.	90,00%	-
Terre Urbanismo - Regional Bauru Ltda.	80,00%	-
Terre Urbanismo - Regional Limeira Ltda.	88,00%	-
Terre Urbanismo - Regional Londrina Ltda.	80,00%	-
Terre Urbanismo - Regional Uberaba Ltda.	90,00%	-
Terre Urbanismo - Regional Uberlândia Ltda.	90,00%	-
Terre Urbanismo Regional Campinas Ltda.	85,00%	-
Terre Urbanismo Regional Franca Ltda.	90,00%	-
Terre Urbanismo Regional Marília Ltda.	80,00%	-
Terre Urbanismo Regional Piracicaba Ltda.	88,00%	-
Terre Urbanismo Regional Ribeirão Preto Ltda.	90,00%	-
Terre Urbanismo Regional São Carlos Ltda.	90,00%	-
Terre Urbanismo Regional São Jose Do Rio Preto Ltda.	90,00%	-
Terre Urbanismo Regional Sorocaba Ltda.	90,00%	-
Terre Urbanismo Uberlândia 01 SPE Ltda.	0,10%	-
The City SJRP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Trend Residence Club SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Trfoz Bru Bild Getúlio Vargas Ltda.	100,00%	-
UBR 105 Bild Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	-
UBR Bild Desenvolvimento Imobiliário 47 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Bild Desenvolvimento Imobiliário 72 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Bild Desenvolvimento Imobiliário 81 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Bild Desenvolvimento Imobiliário 87 SPE Ltda.	100,00%	-
UBR Vitta Residencial 103 SPE Ltda.	99,00%	-
UBR Vitta Residencial 104 SPE Ltda.	99,00%	-
UBR Vitta Residencial 105 SPE Ltda.	99,00%	-
UBR Vitta Residencial 106 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Vitta Residencial 133 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Vitta Residencial 137 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Vitta Residencial 144 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Vitta Residencial 145 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Vitta Residencial 152 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Vitta Residencial 153 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Vitta Residencial 154 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Vitta Residencial 159 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Vitta Residencial 162 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UBR Vitta Residencial 170 SPE Ltda.	100,00%	-

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2022	2021
UBR Vitta Residencial 171 SPE Ltda.	100,00%	-
UBR Vitta Residencial 91 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI 200 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
UDI 203 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
UDI 206 Vitta Residencial SPE Ltda.	100,00%	-
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 100 SPE Ltda.	100,00%	-
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 101 SPE Ltda.	100,00%	-
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 18 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 29 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 30 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 61 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 73 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 80 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 85 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 88 SPE Ltda.	100,00%	-
UDI Vitta Residencial 135 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 136 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 141 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 149 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 156 SPE Ltda.	100,00%	100,00%
UDI Vitta Residencial 190 SPE Ltda.	100,00%	-
UDI Vitta Residencial 193 SPE Ltda.	100,00%	-
UDI Vitta Residencial 194 SPE Ltda.	100,00%	-
UDI Vitta Residencial 30 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 31 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 46 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 69 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vila Aviação I BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vila Aviação II BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vision RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Acácia Residence AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Água Branca 2 PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Água Branca PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Alvorada FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Amâncio Lopes STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Arouche Reis 1 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bairro dos Machados I AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bairro dos Machados II AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bandeirantes II RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bandeirantes SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bebedouro Ilhéus BBD Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Berchieri JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bonfim 1 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bonfim 3 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bonfim 4 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bonfim 5 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Caminhos D'água FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Campo Bello PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2022	2021
Vitta Colina Verde BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Flamboyant Laranja AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Flamboyant Vermelho AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Flora PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Heitor Rigon 3 RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Interlagos RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jaboticabal I JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Colonial BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Jardim Eldorado BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Eugenia BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Jardim Ferraz BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Jardim Interlagos RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Itapua PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Paraíso Amarelo AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Paraíso Azul AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Paraíso Branco AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Paraíso Vermelho AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Joaquim Felix RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Laranjal Paulista 3 PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Mary Dotta II BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Mary Dotta III BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Nações Unidas BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Noiva da Colina PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Oswaldo Cruz RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Palmiro Bim RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Paraná SRN Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque Castelo 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque das Árvores 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque das Árvores 02 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque dos Lagos 2 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque dos Pinus 2 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque dos Pinus RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque dos Sabiás BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Parque Roosevelt BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque Universitário 1 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Patriarca RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Portinari RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Praças do Ipiranga SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Publicano FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Ribeirão Verde 4 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Clara STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Santa Elisa STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Santa Lucia 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Lucia 02 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Terezinha 1 PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Terezinha 2 PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta São José I BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2022	2021
Vitta São Sebastião BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta São Vicente 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Sertãozinho SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Severino Tostes 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Terra Branca BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Tito Bonagamba RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Veneto II STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Veneto III STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%
Vitta Via Norte 3 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Via Norte 4 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Via Norte 5 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Vila Elisa RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Vila Nipônica BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Vila Xavier I AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Vila Xavier II AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vivaz Residencial BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	100,00%	99,00%

2.3. Reconhecimento de receitas e custos

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

O Grupo adotou o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, 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 companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e o referido ofício circular para o Grupo.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Os modelos de negócios da Companhia são baseados, substancialmente, em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta” e “financiamento no final da obra”.

No modelo “financiamento na planta”, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem: (i) Pagamentos direto à incorporadora; (ii) Financiamento bancário; (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente para empreendimentos de alto e médio padrão 34% a 40% e para baixo padrão 15% a 25% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Abaixo resumo dos contratos celebrados entre as partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador, incorporador (no caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, incorporadora e instituição financeira (IF)	Instituição financeira (IF)	34% a 40% e 15% a 25% da incorporadora e 62% a 75% da instituição financeira para empreendimento de alto médio e baixo padrão, respectivamente	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o período findo em 31 de dezembro de 2022, para os empreendimentos de alto e médio padrão 51% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (31 de dezembro de 2021 - 63%); 47% quitação com recursos próprios (31 de dezembro de 2021 - 34%) e 2% financiamento próprio (31 de dezembro de 2021 - 3%). Para os empreendimentos de baixo padrão, 93% dos contratos celebrados foram na modalidade de “financiamento na planta (31 de dezembro de 2021 - 93%); 4% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) (31 de dezembro de 2021 - 4%) e 3% financiamento próprio (31 de dezembro de 2021 - 3%).

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável.

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e as variações monetárias de IGP-M, IPCA e INCC são apropriados ao resultado na rubrica “Venda de imóveis”, observando-se o regime de competência.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Detalhamos a seguir alguns aspectos:

- (i) O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado no momento em que incorre;
- (ii) As receitas de vendas das unidades não concluídas são apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão (PoC) de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- (iii) As receitas de vendas apuradas conforme o item (ii), incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, devido à relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- (iv) As despesas comerciais, representadas, substancialmente, por despesas de publicidade e comissões sobre vendas, inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência; e
- (v) A provisão para garantia é constituída por montante considerado suficiente pela Administração para a cobertura de eventuais desembolsos futuros, considerando as unidades entregues sob garantia, com base no custo histórico.

Na ocorrência de distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias, as receitas e os custos reconhecidos no resultado são revertidas, a débito na rubrica "Venda de imóveis" e a crédito na rubrica "Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados", este em contrapartida aos "Estoques de imóveis a comercializar".

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou dos custos estimados, os quais são refletidos no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Em alguns casos, a Companhia pode vir a negociar diretamente com o promitente, assumindo o risco da operação. 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, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão (PoC) de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento.
- 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";

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, 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";

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporais".
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, 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;

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

a) Receita com prestação de serviços

As receitas decorrentes da prestação de serviços são representadas por atividades de gerenciamento de obras e administração imobiliária, apropriadas ao resultado de acordo com sua competência.

b) Receitas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

c) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

d) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

e) Demais receitas e custos

As demais receitas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias e cambiais, que são calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes. Incluem também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização.

2.4. Operações de permuta

Permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente dos imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Representado por numerários em caixa, saldos em banco conta movimento e aplicações financeiras resgatáveis, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, sendo o ganho ou perda registrado no resultado do período respeitando a competência. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

2.6. Instrumentos financeiros

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 do Grupo para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais o Grupo tenha aplicado o expediente prático, o Grupo 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.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

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 futuros que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referidos como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado.

O modelo de negócios do Grupo para administrar ativos financeiros se refere a como ele 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.

Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais enquanto ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são mantidos em modelo de negócio com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais e também com o objetivo de venda.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, o Grupo classifica os seus ativos financeiros nas categorias abaixo:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

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.

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 instrumentos derivativos e investimentos patrimoniais listados, os quais o Grupo não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Dividendos sobre investimentos patrimoniais listados são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando houver sido constituído o direito ao pagamento. Um derivativo embutido em um contrato híbrido com um passivo financeiro é separado do passivo e contabilizado como um derivativo separado se: (a) as características e aos riscos econômicos não estiverem estritamente relacionados às características e riscos econômicos do contrato principal; (b) o instrumento separado, com os mesmos termos que o derivativo embutido, atenda à definição de derivativo; e (c) o contrato híbrido não for mensurado ao valor justo, com alterações reconhecidas no resultado. Derivativos embutidos são mensurados ao valor justo, com mudanças no valor justo reconhecidas no resultado. Uma reavaliação somente ocorre se houver uma mudança nos termos do contrato que modifique significativamente os fluxos de caixa que de outra forma seriam necessários ou uma reclassificação de um ativo financeiro fora da categoria de valor justo por meio do resultado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--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
- O Grupo 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) o Grupo transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) o Grupo nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando o Grupo transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, o Grupo continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, o Grupo 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 pelo Grupo. 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).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

O Grupo reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que o Grupo espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros--Continuação

As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (perda de crédito esperada de 12 meses).

Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência (uma perda de crédito esperada vitalícia).

Para contas a receber de clientes, o Grupo aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, o Grupo não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base. O Grupo estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

O Grupo considera um ativo financeiro em situação de inadimplemento quando os pagamentos contratuais estão vencidos, conforme detalhado na Nota 2.7. No entanto, em certos casos, o Grupo também pode considerar que um ativo financeiro está em inadimplemento quando informações internas ou externas indicam ser improvável o Grupo receber integralmente os valores contratuais em aberto antes de levar em conta quaisquer melhorias de crédito mantidas pelo Grupo.

Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado ou passivos financeiros ao custo amortizado, conforme apropriado.

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.

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 mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Essa categoria também inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pelo Grupo que não são designados como instrumentos de hedge nas relações de hedge definidas pelo CPC 48. Derivativos embutidos separados também são classificados como mantidos para negociação a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes. Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado. Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Passivos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos)

Esta é a categoria mais relevante para o Grupo. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos 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 concedidos e contraídos, sujeitos a juros.

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.

iii) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial 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.

2.7. Contas a receber de clientes

Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito na nota explicativa 2.3(a) acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável, e classificados como ativos financeiros ao custo amortizado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.7. Contas a receber de clientes--Continuação

A provisão para perda de crédito esperada é reconhecida, quando necessário, para os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados trimestralmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos e expectativas prospectivas.

Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de noventa dias, o Grupo realiza o complemento da provisão para a totalidade dos saldos em aberto. A análise é realizada individualmente por contrato de venda, conforme previsto pelo CPC 48 - Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

As atividades de cobrança para recuperação dos valores vencidos continuam sendo realizadas periodicamente.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

2.8. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção), custos de mão-de-obra própria e terceirizada e custos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, que não excede ao seu valor líquido realizável.

Os terrenos podem ser adquiridos à vista, a prazo, permutados por unidades imobiliárias do edifício a ser construído, permutados por unidades acabadas ou em construção de outros empreendimentos ou permutados por valores a receber provenientes das futuras vendas de empreendimentos. O custo do terreno referente às unidades permutadas é formado pelo valor de venda estimado à vista, sendo este valor justo registrado em contrapartida de adiantamentos de clientes.

Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos captados por meio do Sistema Financeiro da Habitação e de outras linhas de captações cujos recursos sejam utilizados para financiamento da construção e aquisição de terrenos são capitalizados durante a fase de desenvolvimento e construção, e são apropriados ao resultado na proporção das unidades vendidas.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.8. Imóveis a comercializar--Continuação

O Grupo realiza, semestralmente, testes para as unidades em construção e as unidades concluídas, comparando o custo unitário de construção com o valor de venda das unidades em estoque. As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

2.9. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as demonstrações financeiras das controladas e das controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

O ágio resultante de uma combinação de negócios, classificados como de vida útil indefinida, é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver. Conforme orientação do ICPC 09, o ágio foi classificado no grupo de “investimentos” no balanço patrimonial Individual e no Ativo Intangível no balanço patrimonial Consolidado por se tratar de uma transação envolvendo empresa controlada.

2.10. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. As taxas de depreciação, para o exercício de 2022 e 2021, estão abaixo demonstradas:

Edifícios	4%
Instalações	10%
Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores e periféricos	20%
Estande de vendas	10%
Direito de uso	33%
Benfeitorias em propriedade de terceiros	20%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.10. Imobilizado--Continuação

Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhadas periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

2.11. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

2.12. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (*impairment*)

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor de uso e o valor líquido de venda.

A Administração do Grupo revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido dos ativos não financeiros (ou grupo de ativos relacionados), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável efetivo. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para recuperação, ajustando o valor contábil líquido dos ativos ao valor recuperável (*impairment*), em contrapartida ao resultado.

Se uma perda por redução ao valor recuperável for subsequentemente revertida, o valor contábil do ativo (ou grupo de ativos relacionados) é aumentado para a estimativa revista de seu valor recuperável, mas sem exceder o valor que teria sido determinado caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida em exercícios anteriores.

2.13. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos de transação incorridos na estruturação da operação, quando aplicável. Subsequentemente, são apresentados acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido. São classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.14. Contas a pagar a fornecedores

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar 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.

2.15. Obrigações por compra de terrenos

Nas operações de aquisições de imóveis para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes. Os valores são reconhecidos conforme cláusulas contratuais, considerando o valor justo do terreno adquirido e, nos casos de entrega de futuras unidades imobiliárias, pela determinação do produto a ser desenvolvido no terreno.

2.16. Imposto de renda e contribuição social

a) Passivos fiscais correntes e diferidos

O Grupo apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real - Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido - Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.16. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

a) Passivos fiscais correntes e diferidos--Continuação

- Regime especial de tributação (RET) - Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de suas controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS e Programa de Integração Social - PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do período, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras.

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 serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

2.17. Demais ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Grupo e se seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando o Grupo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo no futuro.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.18. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Quando aplicável, os ativos e passivos não circulantes e os circulantes, quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, são ajustados pelo valor presente. O ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Dessa forma, os juros embutidos nas receitas, despesas e custos associados a esses ativos e passivos são descontados com o intuito de reconhecê-los em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

Posteriormente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa. As taxas de juros implícitas aplicadas foram determinadas com base em premissas e são consideradas estimativas contábeis.

2.19. Provisão para demandas judiciais

Reconhecidas quando o Grupo tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

As provisões são constituídas, revistas e ajustadas de modo a refletir a melhor estimativa nas datas das demonstrações financeiras.

2.20. Provisão para garantias de obras

As provisões para garantias relacionadas ao período de cinco anos, pós-obra, são registradas ao longo das construções dos empreendimentos e fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para os empreendimentos com construção própria, o Grupo registra provisão baseada no orçamento e no histórico de gastos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.21. Provisão de distratos nos contratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em raros casos, 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 uma provisão passou a ser constituída para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que apresentam evidências objetivas de "impairment". A constituição da provisão para distrato ocorre quando é identificado riscos de entrada de fluxo de caixa. Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

Na ocorrência de distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias, as receitas e os custos reconhecidos no resultado são revertidos, a débito na rubrica "Venda de imóveis" e a crédito na rubrica "Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados", este em contrapartida aos "Estoques de imóveis a comercializar".

2.22. Benefícios à empregados

Participação nos resultados

O Grupo reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. O Grupo reconhece provisão ao longo do exercício, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

2.23. Arrendamentos

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.23. Arrendamentos--Continuação

Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário

O Grupo avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial.

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativas de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável.

Como arrendatário, o Grupo identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos aluguéis da sua sede principal, sedes regionais e lojas comerciais. Os referidos contratos têm vigência entre 2 (dois) e 5 (cinco) anos e, para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período para as sedes e o prazo contratual para as lojas comerciais.

Ao determinar o prazo de arrendamento, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle do Grupo. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário.

2.24. Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.25. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em assembleia geral.

2.26. Resultado por ação

Calculado por meio do resultado atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41 – Resultado por ação.

2.27. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

IFRS 17 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (norma ainda não emitida pelo CPC no Brasil, mas que será codificada como CPC 50 - Contratos de Seguro e substituirá o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Assim que entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituirá a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.27. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

IFRS 17 - Contratos de seguro--Continuação

O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável); e
- Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

A IFRS 17 vigora para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica ao Grupo.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante:

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação; e
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, o Grupo avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.27. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiros do Grupo.

Alterações ao IAS 1 e IFRS *Practice Statement 2*: Divulgação de políticas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e *IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements*, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis.

As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis. As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao *Practice Statement 2* fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

O Grupo está atualmente avaliando os impactos dessas alterações nas políticas contábeis divulgadas.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativos

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a Administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

Determinação do prazo de arrendamento de contratos que possuam cláusulas de opção de renovação ou rescisão (Empresa como arrendatária)

O Grupo possui determinados contratos de arrendamento que incluem opções de renovação e rescisão, sendo aplicado julgamento ao avaliar se é razoavelmente certo se deve ou não exercer a opção de renovar ou rescindir o arrendamento. Nessa avaliação considera todos os fatores relevantes que criam um incentivo econômico para o exercício da renovação ou da rescisão. Após a mensuração inicial a Companhia reavalia o prazo do arrendamento se houver um evento significativo ou mudança nas circunstâncias que esteja sob seu controle e afetará sua capacidade de exercer ou não exercer a opção de renovar ou rescindir (por exemplo, realização de benfeitorias ou customizações significativas no ativo arrendado).

Estimativas e premissas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. O Grupo revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

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

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativos--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. 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.

As estimativas e julgamentos que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contemplados a seguir:

a) Redução ao valor recuperável dos ativos

Para determinar se o excedente ao valor contábil na compra de entidades apresenta um valor maior em seu valor recuperável, é necessário fazer estimativas do fluxo de caixa futuro da unidade geradora de caixa onde esse excedente foi alocado. O cálculo do valor justo é baseado em estimativas de fluxos de caixa futuros esperados, comum a taxa de desconto que represente o custo de capital médio do Grupo.

b) Provisões para demandas judiciais

O Grupo reconhece provisão para demandas cíveis e trabalhistas. 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 provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c) Imposto de renda, contribuição social e outros impostos

O Grupo reconhece provisões para situações em que é provável que valores adicionais de impostos sejam devidos. Quando o resultado dessas questões for diferente dos valores inicialmente estimados e registrados, essas diferenças afetarão os ativos e passivos fiscais atuais e diferidos no exercício em que o valor definitivo for determinado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativos--Continuação

d) Reconhecimento de receita e “impairment” de contas a receber

O Grupo usa o método de POC para apropriar a receita de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definido assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia e de suas controladas de acordo com o método contábil utilizado.

“Impairment” de contas a receber - Provisão para distratos

A Companhia e suas controladas efetuam a provisão para distratos, quando em sua análise por cliente são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Essas provisões 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.

A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida a rubrica: (i) a posição dos imóveis a comercializar; e (ii) a rubrica “provisões”, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “provisões”, no balanço patrimonial.

e) Provisão para garantia

A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, regularmente revisada, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativos--Continuação

f) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

g) Arrendamentos - Estimativa da taxa incremental sobre empréstimos

O Grupo não é capaz de determinar prontamente a taxa de juros implícita no arrendamento e, portanto, considera a sua taxa incremental sobre empréstimos para mensurar os passivos do arrendamento. A taxa incremental é a taxa de juros que o Grupo teria que pagar ao pedir emprestado, por prazo semelhante e com garantia semelhante, os recursos necessários para obter o ativo com valor similar ao ativo de direito de uso em ambiente econômico similar. Dessa forma, essa avaliação requer que a Administração considere estimativas quando não há taxas observáveis disponíveis ou quando elas precisam ser ajustadas para refletir os termos e condições de um arrendamento. O Grupo estima a taxa incremental usando dados observáveis (como taxas de juros de mercado) quando disponíveis e considera nesta estimativa aspectos que são específicos a Empresa (como o rating de crédito).

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e bancos contas movimento	47	1.269	59.614	65.071
Aplicações financeiras (i)	-	-	85.301	189
	47	1.269	144.915	65.260

- (i) As aplicações são remuneradas de acordo com a variação de suas respectivas cotas e a operação compromissada é remunerada à taxa média da variação do CDI (Certificado do Depósito Interbancário), que no período de 2022 foi de 100,01% a.a. (99,57% em 31 de dezembro de 2021), e podem ser resgatados de acordo com a necessidade de recursos da Companhia. As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

5. Títulos e valores mobiliários

As aplicações financeiras estão substancialmente representadas pelos ativos do fundo exclusivo Multiplicare na CEF e aplicações em CBD no Santander, Itaú, Bradesco, ABC e XP, que apresentaram respectivamente uma rentabilidade média ponderada de 100,01% em relação ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário) no ano de 2022 (entre 99,57% e 101,15% do CDI em 31 de dezembro de 2021). Esses investimentos não atendem a todos os critérios para serem classificadas como equivalentes de caixa nos termos do CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Títulos e valores mobiliários--Continuação

Estão compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Letra Financeira do Tesouro (i)	39.980	26.340	98.999	85.913
Debêntures compromissadas	1.019	675	1.019	675
CDB (iii)	45.169	25.163	108.963	25.163
Outros (iv)	-	(13)	-	(42)
	86.168	52.165	208.981	111.709
Circulante	85.149	51.490	207.962	111.034
Não circulante	1.019	675	1.019	675

- (i) As Letras financeiras - LFTs são títulos de renda fixa pós fixados cuja rentabilidade segue a variação da taxa SELIC. O valor justo das Letras financeiras - LFTs e Letras do Tesouro Nacional - LTNs é baseado nos seus preços atuais de compra, considerando um mercado ativo realizado pela mesa de operações de cada banco correspondente.
- (ii) Certificado de Depósitos Bancário remunerados a variação de 100,01% do CDI, com vencimento original em 3 anos.
- (iii) Refere-se a taxas e tarifas de manutenções dos fundos.

6. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	2022	2021
Clientes de incorporação e venda de imóveis	925.738	687.719
Clientes de prestação de serviços	1.820	1.197
(-) Provisão para perdas esperadas com crédito de liquidação duvidosa	(42.292)	(34.987)
(-) Ajuste a valor presente	(26.886)	(28.469)
(-) Provisão para distrato	(90.548)	(91.210)
	767.832	534.250
Circulante	564.894	366.460
Não circulante	202.938	167.790

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

6. Contas a receber de clientes--Continuação

As contas a receber de venda de imóveis são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acrescidas de juros de 12% ao ano.

Em 2022 e 2021 aplicamos a taxa de 0,4% ao mês para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas. As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados.

Processo de repasse: Quando o Grupo entrega seus empreendimentos, quase a totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel. Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades, e o Grupo devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente. Quando a venda é efetuada nos empreendimentos que se enquadram no programa Minha Casa Minha Vida, o cliente já assina o contrato de financiamento direto com o banco com o imóvel ainda na planta; onde durante o período da obra ele paga apenas “juros de obra” e após a entrega inicia-se o pagamento do mesmo; e o Grupo vai recebendo os valores do banco, conforme avanço da obra.

Para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas são adotadas as práticas descritas na nota 2.3 e sintetizadas abaixo:

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 16; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.3. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

6. Contas a receber de clientes--Continuação

A composição do saldo por vencimento do consolidado está assim demonstrada:

Segregamos, abaixo, a composição do contas a receber entre os empreendimentos entregues e com obras em andamento.

Empreendimentos entregues	A vencer		Vencidos	
	2022	2021	2022	2021
até 30 dias	16.422	12.300	8.494	14.022
31 a 60 dias	16.416	16.550	3.316	5.135
61 a 90 dias	8.207	19.044	3.078	1.626
91 a 120 dias	6.050	8.559	2.054	2.340
121 a 150 dias	3.240	2.109	1.724	2.564
151 a 180 dias	447	6	2.454	695
181 a 360 dias	12	33	8.221	5.848
acima de 361 dias	75.442	59.847	36.532	22.977
	126.236	118.448	65.873	55.207

Total incorporação e serviços

2022	2021
192.109	173.655

Empreendimentos em andamento	A vencer		Vencidos	
	2022	2021	2022	2021
até 30 dias	42.887	26.584	30.612	8.770
31 a 60 dias	87.960	25.004	4.960	1.562
61 a 90 dias	31.439	24.977	2.343	754
91 a 120 dias	26.928	38.113	1.825	646
121 a 150 dias	24.915	34.629	3.746	488
151 a 180 dias	28.801	11.552	1.074	463
181 a 360 dias	194.828	120.493	4.658	879
acima de 361 dias	243.800	218.831	2.853	320
	681.558	500.183	52.071	13.882

Total incorporação

2022	2021
733.629	514.065

Provisão para créditos de liquidação duvidosa: reconhecida por estimativa com base em análise dos créditos em aberto, considerando ainda o risco individual de crédito de cada cliente, considerada suficiente para cobrir eventuais perdas na realização.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

A movimentação da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa é assim demonstrada:

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo inicial	(34.987)	(36.429)
(Aumento) redução da provisão, líquida	(7.305)	1.442
Saldo final	(42.292)	(34.987)

Unidades distratadas: O tratamento contábil da Companhia e suas controladas no distrato de unidades é o de reversão da receita e do custo acumulados anteriormente, registrados pelo andamento de obra do empreendimento quando da rescisão dos contratos.

Provisão para distrato: O Grupo constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos e por volume médio de distratos sobre vendas líquidas da velocidade de revenda dessas unidades. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

A movimentação dos distratos está abaixo demonstrada:

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo inicial	(91.210)	(87.728)
Incremento da provisão	(147.766)	(85.868)
Realização por reversão	148.428	82.386
Saldo final	(90.548)	(91.210)

Os saldos recebíveis de receita bruta e o saldo de custos a incorrer não contabilizados de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Consolidado	
	2022	2021
Receita bruta de vendas a apropriar	1.505.439	1.210.448
Custos a incorrer	(920.394)	(752.771)
Margem	585.045	457.677
%	38,9%	37,8%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

6. Contas a receber de clientes--Continuação

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

Expectativa de recebimento	Consolidado	
	2022	2021
1 ano	1.043.430	637.194
2 anos	1.075.087	880.858
3 anos	302.340	357.867
4 anos	10.320	22.248
	2.431.177	1.898.167
Receita de vendas a apropriar	1.505.439	1.210.448
Clientes de incorporação e venda de imóveis	925.738	687.719
	2.431.177	1.898.167

Contas a receber de clientes não realizado: O saldo de contas a receber não realizado, devido aos seus projetos com obras em andamento, de unidades vendidas representam no exercício de 2022 o valor de R\$ 1.191.403 (R\$ 1.087.723 em 31 de dezembro de 2021) os quais não estão registrados contabilmente até que sejam realizados.

7. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2022	2021
Imóveis em construção (ii)	637.641	448.967
Imóveis concluídos (ii)	86.553	94.400
Terrenos para futuras incorporações (i)	120.008	142.130
Provisão para distrato (iii)	58.039	56.515
	902.241	742.012
Circulante	807.605	628.107
Não circulante	94.636	113.905

(i) O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica "Imóveis em construção", quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, quando o empreendimento é lançado. Os terrenos sem previsão para lançamento, ou lançamentos posteriores a 2023, foram reclassificados para o ativo não circulante.

(ii) Em 31 de dezembro de 2022, as rubricas imóveis em construção e imóveis concluídos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na Nota 13, com saldo de R\$ 39.540 (R\$ 24.184 em 31 de dezembro de 2021).

(iii) A provisão para distratos é realizada para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos e por volume médio de distratos sobre vendas líquidas da velocidade de revenda dessas unidades, conforme descrito na nota 6.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 13). Em 31 de dezembro de 2022, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que equivalem a R\$ 919.787 (R\$ 714.557 em 31 de dezembro de 2021).

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Contas a receber - partes relacionadas (Nota 9); (i)	262.430	237.254	158.872	148.285
Contas a receber por venda de investimentos (Nota 9) (ii)	94.384	89.891	-	-
Impostos a recuperar	4.042	2.879	11.850	10.956
Adiantamentos a terceiros	800	817	55.752	37.231
Dividendos a receber (Nota 9)	394	7.797	-	-
Despesas a apropriar	8	273	7.493	10.815
Despesas com comissão a apropriar (iii)		-	37.699	30.494
Outros	467	5.593	19.958	9.182
	362.525	344.504	291.624	246.963
Circulante	5.711	17.360	88.697	68.185
Não circulante	356.814	327.144	202.927	178.778

- (i) Saldos de transações com acionistas e empresas ligadas ao mesmo grupo econômico relacionado aos empreendimentos, vide Nota 9.
- (ii) No final do exercício de 2017, a Companhia realizou uma estrutura societária transferindo, onerosamente, suas participações de determinados investimentos para suas controladas (Nota 9), sem correção monetária. O prazo para recebimento pelas vendas desses investimentos foi renegociado para janeiro de 2024.
- (iii) As despesas com comissões de vendas incorridas devem ser ativadas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado em rubrica relacionada a despesas com vendas, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

9. Partes relacionadas

9.1. Saldos

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, abaixo representado, referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações, portanto, estando reconhecidos no ativo não circulante.

a) Controladora

	Controladora	
	2022	2021
Ativo não circulante		
Dividendos a receber		
Vitta Residencial S.A.	-	4.951
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	394	2.846
	394	7.797

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

a) Controladora--Continuação

	Controladora	
	2022	2021
Contas a receber por venda de investimentos (Nota 8)		
Sócios Diretores	6.070	
Regional Bild Araraquara São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.080	1.099
Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	84.880	86.395
Regional Bild Franca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.354	2.397
	94.384	89.891

Valor a receber pela venda de quotas de investimentos (Nota 8), com prazo para recebimento em janeiro de 2024.

	Controladora	
	2022	2021
Ativo não circulante		
Operações financeiras (Nota 8)		
Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	33.400	30.017
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4.475	4.475
BrCasa Negócios Imobiliários Ltda.	17.257	14.736
Complexo Civitas SPE Ltda.	2.877	2.867
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	-	16.411
Exklusiv Golf RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	5.732	5.732
Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	5.854	5.854
Vitta Residencial S.A.	84.916	58.383
Bild SPE Av. Caramuru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.981	2.928
Franca 01 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	-	20
SPE Belize Residencial Monte Alegre Ltda.	1.110	1.110
Livve FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.307	2.307
SPE Vitta Ribeirão Verde Ltda.	794	794
Bild Properties e Participações Ltda.	1.509	1.509
Gris Residence RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	797	797
Centro de Inteligência em Construção e Administração Ltda.	14.961	11.260
Hub RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	4.943	6.920
Sócios (i)	65.467	63.217
Outros	13.050	7.917
	262.430	237.254

Refere-se a aportes operacionais para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno dos fluxos de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações, portanto, estando registrados no ativo não circulante.

(i) Refere-se à antecipação de distribuição de lucros que serão aprovados em futuras assembleias.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

a) Controladora--Continuação

	Controladora	
	2022	2021
Passivo não circulante		
Juros sobre capital próprio		
Sócios	-	85
	-	85
Dividendos a pagar (nota 21)		
Sócios	-	6.145
	-	6.145
	Controladora	
	2022	2021
Passivo não circulante		
Operações financeiras (Nota 18)		
Vitta Residencial S.A.	15.366	34.203
Bilconsper Construção Ltda.	11.376	11.382
CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	12.656	14.042
Regional Bild Bauru Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.564	5.345
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.851	3.404
Trend Residence Club SPE Ltda.	3.512	4.822
SPE Bild 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.732	5.395
Franca 01 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.043	4
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	43.954	33.801
Alameda São Paulo SPE Ltda.	3.988	3.988
Bild SPE Av Caramuru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.200	7.200
Only Residence SPE Ltda.	2.548	3.805
Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda.	3.652	3.652
SPE Vitta Vila Virginia 2 Ltda.	3.560	3.560
Isla Lagoinha RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.554	2.686
Regional Bild Araraquara São Carlos Desenv. Imobiliário Ltda.	2.095	2.142
SPE Vitta Itajubá Ltda.	2.877	2.877
Vision RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.874	2.874
Hub RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.052	1.970
Mirage RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	989	989
Bild Hotel Bauru SPE Ltda.	1.485	1.485
Regional Bild Franca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	169
Exklusiv Golf RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	350	350
Olhos D'Água Q5 L8 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.169	1.169
Attuale AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	489	489
Brcasa Negócios Imobiliários Ltda.	20	20
Sócios (i)	2.809	13.144
Outros	8.029	8.008
	147.794	172.975

(i) Refere-se à conta corrente entre sócios acionistas, sem atualização e prazo de vencimento.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

a) Controladora--Continuação

Refere-se a movimentação financeira entre a controladora e controladas as quais serão realizados à medida em que os empreendimentos vão sendo finalizados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

b) Consolidado

	Consolidado	
	2022	2021
Ativo não circulante		
Operações financeiras (Nota 8)		
Complexo Civitas SPE Ltda.	2.877	2.867
CP Construplan Gerenciamento de Obras e Neg Ltda.	5.643	5.643
CPPB SPE Planejamento e Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	1.903	1.895
Ingenium Participações Ltda.	2.969	3.325
Inovarum Participações Ltda.	3.354	3.559
Immotus Participações Ltda.	3.347	3.347
Immediate Participações Ltda.	12.590	13.528
Âmbito Administração de Bens Próprios Ltda.	986	986
Marcelo Ostro Paro	1.215	1.183
N. N. Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Me	4.590	4.556
Gilberto Nunes da Cunha Filho	9.439	8.936
Bernadette Covolan Ulson	9.439	8.936
Beni Habda Neto	9.439	8.936
Beabisa Agro-Comercial e Empreendimentos Ltda.	6.227	5.634
SPE Vitta VilaVirginia 1 Ltda.	860	820
Mral Holding Eireli	1.173	1.528
Ana Lucia Paro Villas Boas	1.176	1.144
Mavigo Serviços Cadastrais Eireli	2.725	2.737
Perplan Empreendimentos E Urbanização Ltda.	714	625
Sócios (i)	62.042	55.407
Outros	16.164	12.693
	158.872	148.285

Refere-se a aportes operacionais em coligadas para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

(i) Refere-se a antecipações de distribuição de lucros que serão aprovados em futuras assembleias.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldo--Continuação

b) Consolidado--Continuação

	Consolidado	
	2022	2021
Passivo circulante		
Juros sobre capital próprio		
Sócios	-	85
	-	85
	Consolidado	
	2022	2021
Dividendos a pagar (Nota 21)		
Sócios	-	6.145
	-	6.145
	Consolidado	
	2022	2021
Passivo não circulantes		
Operações financeiras (Nota 18)		
Bilconsper Construção Ltda.	11.376	11.382
Grand Raya Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	6.309	6.309
Vitta Santa Elisa STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. SCP	4.953	4.953
Franca 01 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.043	4
Beta Realty I S.A.	4.750	4.750
SPE Vitta Vila Virginia 2 Ltda.	3.560	3.560
Efrcam Participações Ltda.	-	221
Frrdi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	91	91
Vitta Jardim Paraíso Vermelho AQA Desenv Imobiliário SCP	2.185	2.185
Reluz empreendimento Imobiliário SPE Ltda	9.153	-
Pacaembu Construtura S.A.	1.315	-
Sócios (i)	2.809	13.144
Outros	6.046	4.123
	53.590	50.722

(i) Refere-se à conta corrente entre sócios acionistas, sem atualização.

Refere-se a movimentação financeira com coligadas e serão realizados à medida em que os empreendimentos serão finalizados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

9. Partes relacionadas--Continuação

9.2. Remuneração do pessoal-chave da administração

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, o Grupo considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram pagos a título de remuneração dos administradores do Grupo o montante de R\$ 665 (R\$ 1.901 em 31 de dezembro de 2021) e para o consolidado R\$ 11.607 (R\$ 11.911 em 31 de dezembro de 2021).

9.3. Controlador final

Em 31 de dezembro de 2022 o controlador final da Companhia é representado pela empresa G8 Partners Ltda.

10. Imposto de renda e contribuição social diferidos e RET diferido

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo não circulante				
Imposto de renda e contribuição social diferidos sobre:				
Provisão para ajuste a valor presente	2.162	1.627	(449)	(749)
Provisão para participação nos lucros e resultados	-	-	663	1.583
Provisão para demandas cíveis e trabalhistas	265	238	1.839	2.202
Provisão sobre valor justo de ativos da combinação de negócios	-	-	(1.283)	(1.283)
Provisão para perdas esperadas com devedores duvidosos	36	36	36	36
	2.463	1.901	806	1.789
Passivo não circulante				
RET - diferido sobre:				
Vendas imobiliárias (POC)	-	-	(1.307)	(2.687)
Créditos diferidos	-	-	37.995	29.116
Débitos diferidos	-	-	36.688	26.429

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS (que integram o RET - Regime Especial de Tributação - IN RFB 1.435/2013) diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

10. Imposto de renda e contribuição social diferidos e RET diferido--Continuação

Reconciliação de alíquota

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro antes dos tributos	17.597	45.471	54.377	70.932
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(5.983)	(15.460)	(18.488)	(24.117)
Ajustes para apuração da alíquota efetiva:				
Equivalência patrimonial	11.108	19.829	(6)	146
Ganho (perda) de investimento	1.108	-	(1.314)	(38)
Exclusões/(adições) permanentes, líquidas	(236)	(427)	(1.176)	(2.452)
Prejuízo fiscal não constituído	(5.622)	(3.501)	(9.056)	(10.418)
Ajuste do cálculo de controlada tributada pelo lucro presumido/RET	-	-	(4.003)	17.130
Despesa com imposto de renda e contribuição social	375	441	(34.043)	(19.749)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(27.949)	(22.039)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	375	441	(6.094)	2.290

11. Investimentos

As participações em controladas, são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial e apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2022 e 2021.

As empresas controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

As demonstrações financeiras das empresas controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na nota explicativa 2, quando aplicável.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

a) Controladora

Em 31 de Dezembro de 2022

		Ativo		Passivo					
	Participação	circulante	não circulante	circulante	não circulante	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento	Resultado equivalência
Controladas e coligadas									
Vitta Residencial S.A.	95,00%	15.411	343.439	4.235	220.706	133.909	(18.153)	127.214	(17.245)
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	95,00%	6.875	243.674	4.689	139.889	105.971	55.427	100.672	52.656
Jardim Sul Rib. Preto Emp. Im. SPE Ltda. (*)	39,98%	17.958	11.083	2.692	17.493	8.856	1.441	3.540	576
Bild Properties e Participações Ltda.	92,50%	17	13.847	8	3.399	10.457	(696)	9.673	(644)
Bild SPE Av. Caramuru Emp. Imob. Ltda.	90,00%	2.629	7.851	766	3.025	6.689	135	6.020	120
Beta Realty I S.A.	100,00%	130	17.796	0	16.966	960	-	959	-
Terre Urbanismo Ltda.	90,00%	38	177	0	335	(120)	(121)	-	(108)
BV PARTNERS I Ltda.	10,00%	1	6.209	-	629	5.581	(1.185)	558	(1.483)
BV PARTNERS II Ltda.	100,00%	0	2.660	-	1	2.659	240	2.659	240
BV PARTNERS III Ltda.	100,00%	1	3.348	-	1	3.348	(1.424)	3.347	(1.424)
SPE Vitta Parque dos Lagos Ltda.	90,00%	157	-	2	413	(258)	(17)	-	-
Total de investimentos em controladas								254.642	32.688
Controladas em conjunto									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	2	379	2	-	379	74	127	25
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.153	4.378	3	3.083	8.445	286	2.816	95
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	69	1.060	2	563	564	(415)	187	(138)
Bilconsper Construção Ltda.	33,00%	10	67.321	0	30.534	36.797	(16)	12.143	(5)
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda.	20,00%	947	9.156	1.665	239	8.199	12	1.640	5
Total de investimentos controladas em conjunto								16.913	(18)
Total								271.555	32.670

(*) A Companhia vendeu sua participação da controlada para a Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

a) Controladora--Continuação

Em 31 de Dezembro de 2021

	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento	Resultado equivalência
		circulante	não circulante	circulante	não circulante				
Controladas									
Controladas e coligadas									
Vitta Residencial S.A.	95,00%	19.288	372.422	4.947	201.114	185.649	34.655	176.367	33.790
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	95,00%	3.203	233.375	10.441	132.341	93.796	25.001	89.105	25.094
Jardim Sul Rib. Preto Emp. Im. SPE Ltda. (*)	39,98%	2.817	12.023	1.694	4.609	8.537	1.402	3.384	1.136
Bild Properties e Participações Ltda.	92,50%	17	14.334	8	6.917	7.426	(2.740)	6.868	(2.535)
Bild SPE Av. Caramuru Emp. Imob. Ltda.	90,00%	2.662	7.845	982	2.972	6.553	(354)	5.899	(319)
Beta Realty I S.A.	100,00%	130	17.796	-	16.966	960	-	959	-
BV PARTNERS I Ltda.	100,00%	-	7.191	-	1	7.190	385	7.191	385
BV PARTNERS II Ltda.	100,00%	-	2.420	-	1	2.419	(47)	2.419	(47)
BV PARTNERS III Ltda.	100,00%	1	4.772	-	1	4.772	432	4.771	432
SPE Vitta Parque dos Lagos Ltda.	90,00%	157	-	2	396	(241)	(112)	-	-
Total de investimentos em controladas								296.963	57.937
Controladas em conjunto									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	278	45	17	-	306	21	102	6
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.388	3.918	70	3.074	8.162	189	2.720	63
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	1.390	-	88	60	1.242	(63)	415	(21)
Bilconspers Construção Ltda.	33,00%	12	68.835	-	30.535	38.312	1.369	12.643	452
SPE Vitta Vila Virgínia II Ltda.	20,00%	829	9.056	1.460	238	8.187	(581)	1.637	(116)
Total de investimentos controladas em conjunto								17.517	384
Total								314.480	58.321

(*) A Companhia vendeu sua participação da controlada para a Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

b) Consolidado

Em 31 de Dezembro de 2022

	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento	Resultado equivalência
		circulante	não circulante	circulante	não circulante				
Controlada em conjuntos									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	2	379	2	-	379	74	127	25
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.153	4.378	3	3.083	8.445	286	2.816	95
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	69	1.060	2	563	564	(415)	187	(138)
Bilconsper Construção Ltda.	33,00%	10	67.321	0	30.534	36.797	(16)	12.143	(5)
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda.	20,00%	947	9.156	1.665	239	8.199	12	1.639	5
Beta Bild 08 SCP (*)	10,50%	-	-	-	-	-	-	11.064	-
Beta Grand Raya SCP (*)	25,00%	-	-	-	-	-	-	6.550	-
Total de Investimento								34.526	(18)
CPPB Plan. e Desenv. Emp. Imob. Ltda.)	40,23%	3	-	4.270	130	(4.397)	(5)	-	-
Total								-	-
Total								34.526	(18)

(*) Representa investimento das respectivas investidoras Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.; CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda. e SPE Bild 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

b) Consolidado--Continuação

Em 31 de Dezembro de 2021

	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento	Resultado equivalência
		circulante	não circulante	circulante	não circulante				
Controlada em conjuntos									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	278	45	17	-	306	21	102	7
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.388	3.918	70	3.074	8.162	189	2.720	63
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	1.390	-	88	60	1.242	(63)	415	(21)
Bilconsper Construção Ltda.	33,00%	12	68.835	0	30.535	38.312	1.369	12.643	452
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda.	20,00%	829	9.056	1.460	238	8.187	(581)	1.637	(116)
Beta Bild 08 SCP	10,50%	-	-	-	-	-	-	11.064	-
Beta Grand Raya SCP	25,00%	-	-	-	-	-	-	6.555	-
INFAC – Assessoria e Serv Ltda. (**)	50,00%	931	20	63	-	888	86	-	43
Total de Investimento								35.136	428
CPPB Plan. e Desenv. Emp. Imob. Ltda. (*)	40,23%	16	-	4.274	130	(4.388)	(5)	-	-
Total								-	-
Total								35.136	428

(*) Representa investimento das respectivas investidoras Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.; CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda. e SPE Bild 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

(**) A INFAC – Assessoria e Serviços Ltda. foi adquirida e vendida em 2021 pela controlada Centro de Inteligência e Construção e Administração Ltda.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

11. Investimentos--Continuação

c) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldos iniciais	314.480	295.263	35.136	34.687
Resultado de equivalência patrimonial	32.670	58.321	(18)	428
Ganhos e perdas com investimentos (i)	3.258	(9.777)	(592)	21
Dividendos propostos (ii)	7.795	(7.795)	-	-
Distribuição de lucros recebidos	(86.648)	(1.337)	-	-
Venda de quotas de investida (iii)	-	(20.195)	-	-
Saldos finais	271.555	314.480	34.526	35.136

- (i) De acordo com o contrato social, os lucros líquidos anuais apurados pelas controladas, poderão ser distribuídos entre os sócios de forma desproporcional. As distribuições de lucros de 2022 das controladas foram efetuadas de forma desproporcional à participação societária da controladora, portanto, acarretando redução do patrimônio líquido da controlada no montante de R\$ 3.258 (R\$ 9.777 em 31 de dezembro de 2021).
- (ii) De acordo a Nota 21(b) para no exercício de 2022 os dividendos propostos em 2021 não serão distribuídos e deverá ser registrada em conta de reserva especial de dividendos.
- (iii) Venda da participação da controlada Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Imobilizado

A movimentação do imobilizado está assim representada:

a) Controladora

	Saldo em 2021	Adições	Baixas	Transferência	Saldo em 2022
Custo de aquisição					
Edifícios	180	-	-	-	180
Instalações	34	-	-	-	34
Móveis e utensílios	1.497	-	(6)	-	1.491
Máquinas e equipamentos	346	-	-	-	346
Computadores e periféricos	3.240	1	-	-	3.241
Benfeitorias em prédios de terceiros	1.950	-	-	832	2.782
Benfeitorias em andamento	1.323	-	-	(832)	491
	8.570	1	(6)	-	8.565
Depreciação					
Edifícios	(74)	(8)	-	-	(82)
Instalações	(34)	-	-	-	(34)
Móveis e utensílios	(747)	(138)	-	-	(885)
Máquinas e equipamentos	(222)	(34)	-	-	(256)
Computadores e periféricos	(2.827)	(348)	-	-	(3.175)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(1.559)	(425)	-	-	(1.984)
	(5.463)	(953)	-	-	(6.416)
Imobilizado, líquido	3.107				2.149

	Saldo em 2020	Adições	Baixas	Saldo em 2021
Custo de aquisição				
Edifícios	180	-	-	180
Instalações	34	-	-	34
Móveis e utensílios	1.497	-	-	1.497
Máquinas e equipamentos	346	-	-	346
Computadores e periféricos	3.240	-	-	3.240
Benfeitorias em prédios de terceiros	1.950	-	-	1.950
Benfeitorias em andamento	1.149	174	-	1.323
	8.396	174	-	8.570
Depreciação				
Edifícios	(67)	(7)	-	(74)
Instalações	(34)	-	-	(34)
Móveis e utensílios	(600)	(147)	-	(747)
Máquinas e equipamentos	(187)	(35)	-	(222)
Computadores e periféricos	(2.298)	(529)	-	(2.827)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(1.101)	(458)	-	(1.559)
	(4.287)	(1.176)	-	(5.463)
Imobilizado, líquido	4.109			3.107

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

12. Imobilizado

b) Consolidado

	Saldo em 2021	Adições	Baixas	Transferência	Saldo em 2022
Custo de aquisição					
Edifícios	180	-	-	-	180
Instalações	449	32	-	-	481
Móveis e utensílios	6.309	172	(7)	-	6.474
Máquinas e equipamentos	1.745	182	-	-	1.927
Computadores e periféricos	12.965	1.100	-	-	14.065
Estande de vendas	148	-	(137)	-	11
Direito de uso	20.532	679	-	-	21.211
Benfeitorias em prédios de terceiros	4.286	-	-	6.035	10.321
Benfeitorias em andamento (i)	10.725	3.065	-	(6.035)	7.755
	57.339	5.230	(144)	-	62.425
Depreciação					
Edifícios	(74)	(7)	-	-	(81)
Instalações	(87)	(33)	-	-	(120)
Móveis e utensílios	(1.837)	(623)	-	-	(2.460)
Máquinas e equipamentos	(860)	(105)	-	-	(965)
Computadores e periféricos	(5.893)	(2.723)	-	-	(8.616)
Estande de vendas	(139)	(1)	137	-	(3)
Direito de uso	(11.208)	(4.570)	-	-	(15.778)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(3.356)	(854)	-	-	(4.210)
	(23.454)	(8.916)	137	-	(32.233)
Imobilizado, líquido	33.885				30.192
	Saldo em 2020	Adições	Combinações de negócios (*)	Transferência	Saldo em 2021
Custo de aquisição					
Edifícios	180	-	-	-	180
Instalações	178	271	-	-	449
Móveis e utensílios	4.871	1.438	-	-	6.309
Máquinas e equipamentos	1.534	211	-	-	1.745
Computadores e periféricos	9.945	3.020	-	-	12.965
Estande de vendas	345	-	(197)	-	148
Direito de uso	12.341	8.191	-	-	20.532
Benfeitorias em prédios de terceiros	4.286	-	-	-	4.286
Benfeitorias em andamento (i)	5.177	5.548	-	-	10.725
	38.857	18.679	(197)	-	57.339
Depreciação					
Edifícios	(67)	(7)	-	-	(74)
Instalações	(67)	(20)	-	-	(87)
Móveis e utensílios	(1.386)	(451)	-	-	(1.837)
Máquinas e equipamentos	(746)	(114)	-	-	(860)
Computadores e periféricos	(4.100)	(1.793)	-	-	(5.893)
Estande de vendas	(334)	(1)	196	-	(139)
Direito de uso	(6.898)	(4.310)	-	-	(11.208)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(2.439)	(917)	-	-	(3.356)
	(16.037)	(7.613)	196	-	(23.454)
Imobilizado, líquido	22.820				33.885

(*) Vide detalhes da combinação de negócios na nota explicativa 11

(i) Corresponde a benfeitorias na instalação do Centro de Serviço Compartilhado - CSC, e das Houses de venda do Grupo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Taxa	Garantias	Vencimento	Controladora		Consolidado	
				2022	2021	2022	2021
Plano empresário	3% a 3,06% a.a + TR + Selic	Hipoteca	Outubro/24 a abril/25	-	-	117.060	33.122
Plano empresário	7,90% a 7,95% a.a + TR	Hipoteca	Setembro/23	-	-	9.935	3.173
Plano empresário	8% a 8,10% a.a + TR + Selic	Hipoteca	Junho/24 a setembro/24	-	-	11.831	34.739
Plano empresário	8,15% a 8,8% a.a + TR + Selic	Hipoteca	Abril/23 a fevereiro/27	-	-	339.848	198.021
Plano empresário	9,0% a 9,9% a.a + TR	Hipoteca	Dezembro/23 a fevereiro/25	-	-	39.721	52.417
Plano empresário	10,0% a 10,5% a.a + TR	Hipoteca	Maio/2024	-	-	49.244	23.837
Plano empresário	132% CDI	Hipoteca	Abril/25 a outubro/25	-	-	34.379	25.998
Plano empresário	2,60% a 3,50% a.a + TR + Selic	Hipoteca	Junho/25 a março/2026	-	-	111.077	12.016
Plano empresário	7,10% a 7,65% a.a + TR	Hipoteca	Outubro/24 a março/26	-	-	69.810	28.114
Plano empresário	9,11% + TR	Hipoteca	Maio/27 a junho/27	-	-	8.565	-
Plano empresário	2,56% + CDI	Hipoteca	Setembro/25 a janeiro/26	-	-	44.089	-
Cédula de crédito bancário	2,43% a 3,90% a.a + CDI	Aval	Agosto/2022	-	127.296	-	127.296
Cédula de crédito bancário	9% a.a + PRE/INCC	Aval	Julho/2022	-	-	-	5.520
Cédula de crédito bancário	10% a.a + PRE/IPCA	Aval	Novembro/2022	-	-	-	1.114
Cédula de crédito bancário	11% a.a + PRE/IPCA	Aval	Outubro/2024	-	-	-	11.345
Cédula de crédito bancário	8% a 8,15% a.a + PRE/IGPM	Aval	Setembro/2022	-	-	-	3.937
Cédula de crédito bancário	11% a 11,50% a.a + PRE/IPCA	Aval	Outubro/2025	-	-	22.642	-
Cédula de crédito bancário	10% a 10,50% a.a + PRE/IPCA	Aval	Agosto/2024	-	-	500	-
Debênture CRI (i)	3,15% a.a + CDI	Aval	Abril/23 a fevereiro/27	147.544	-	147.544	-
Leasing	Leasing		Agosto 2022	-	-	-	285
				147.544	127.296	1.006.245	560.934
Circulante				-	127.296	75.055	169.789
Não circulante				147.544	-	931.190	391.145

- (i) 423ª Série: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da BIVI. Foram emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 3,15% ao ano somados a 100% da variação acumulada do CDI. Foram constituídas garantias específicas de Alienação Fiduciária de Quotas de determinadas SPes listadas em contrato. O prazo de vencimento dessa emissão será em fevereiro de 2027.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Os fluxos de amortizações vão até 2028. Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamentos hipotecas de terrenos e avais.

O valor contábil dos empréstimos e financiamentos do Grupo à valor nominal está assim apresentado:

Modalidade	Taxa	Vencimento	2022	2021		
			Valor contábil	Valor nominal	Valor contábil	Valor nominal
Plano empresário	3% a 3,06% a.a + TR + Selic	Outubro/24 a abril/25	117.060	94.426	33.122	30.844
Plano empresário	7,90% a 7,95% a.a + TR	Setembro/23	9.935	8.466	3.174	3.178
Plano empresário	8% a 8,10% a.a + TR + Selic	Junho/24 a setembro/24	11.831	11.275	34.739	35.307
Plano empresário	8,15% a 8,8% a.a + TR + Selic	Abril/23 a fevereiro/27	339.848	287.856	198.021	202.346
Plano empresário	9,0% a 9,9% a.a + TR	Dezembro/23 a fevereiro/25	39.721	36.739	52.417	50.780
Plano empresário	10,0% a 10,5% a.a + TR	Maio/2024	49.244	41.540	23.837	22.990
Plano empresário	132% CDI	Abril/25 a outubro/25	34.379	40.209	25.998	25.812
Plano empresário	2,60% a 3,50% a.a + TR + Selic	Junho/25 a março/2026	111.077	89.006	12.016	11.278
Plano empresário	7,10% a 7,65% a.a + TR	Outubro/24 a março/26	69.810	59.418	28.114	27.568
Plano empresário	9,11% + TR	Maio/27 a junho/27	8.565	9.825	-	-
Plano empresário	2,56% + CDI	Setembro/25 a janeiro/26	44.089	34.978	-	-
Cédula de crédito bancário	2,43% a 3,90% a.a + CDI	Agosto/2022	-	-	127.296	128.876
Cédula de crédito bancário	9% a.a + PRE/INCC	Julho/2022	-	-	5.520	5.521
Cédula de crédito bancário	10% a.a + PRE/IPCA	Novembro/2022	-	-	1.113	1.132
Cédula de crédito bancário	11% a.a + PRE/IPCA	Outubro/2024	-	-	11.345	12.622
Cédula de crédito bancário	8% a 8,15% a.a + PRE/IGPM	Setembro/2022	-	-	3.937	3.999
Cédula de crédito bancário	11% a 11,50% a.a + PRE/IPCA	Outubro/2025	22.642	13.725	-	-
Cédula de crédito bancário	10% a 10,50% a.a + PRE/IPCA	Agosto/2024	500	11.813	-	-
Debênture CRI	3,15% a.a + CDI	Abril/23 a fevereiro/27	147.544	121.198	-	-
			1.006.245	860.474	560.649	562.253

O total de encargos capitalizados na rubrica de estoques de imóveis concluídos e em construção sobre os empréstimos, financiamentos totalizou R\$ 39.540 (R\$ 24.184 em 31 de dezembro de 2021) e estão alocados na rubrica imóveis em construção e concluídos

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

As principais características dos empréstimos e financiamentos estão apresentadas a seguir:

Modalidade	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimento de principal	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)
Plano empresário Vitta	Mensal	Mensal	03/23 a 05/27	8,15% a 8,8% a.a. + TR+Selic	8,30% + TR
Plano empresário Vitta	Mensal	Mensal	12/2025	132% CDI	132% CDI
Plano empresário Vitta	Mensal	Mensal	07/2027	9,11% + TR	9,11% + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	10/24 a 04/25	3% a 3,06% a.a. + TR + Selic	3,06% + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	09/23 a 09/23	7,90% a 7,95% a.a. + TR	7,95% a.a. + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	06/24 a 09/24	8% a 8,10% a.a. + TR + Selic	8% a 10,50% + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	01/23 a 03/26	8,15% a 8,8% a.a. + TR + Selic	8,15% a 10,50% + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	12/23 a 11/25	9,0% a 9,9% a.a. + TR	9,9% a.a. + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	06/25 a 03/26	2,60% a 3,50% a.a. + TR + Selic	3,42% a.a. + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	10/24 a 03/26	7,10% a 7,65% a.a. + TR	7,65% a.a. + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	05/2024	10,0% a 10,5% a.a. + TR	10,47% a.a. + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	09/25 a 01/26	2,56% + CDI	2,56% + CDI
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	10/2025	11% a 11,50% a.a. + PRE/IPCA	11% a.a. + PRE/IPCA
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	03/2024	10% a 10,50% a.a. + PRE/IPCA	10,11% + PRE/IPCA
Debênture Cri	Mensal	Mensal	02/2027	3,15% a.a. + CDI	3,15% + CDI
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	11/2022	10% a.a. + PRE/IPCA	10% a.a. + PRE/IPCA
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	10/24 a 12/24	11% a.a. + PRE/IPCA	11% a.a. + PRE/IPCA
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	09/2022	10% a.a. + PRE/IPCA	10% a.a. + PRE/IPCA

a) Movimentação

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	127.296	102.362	560.934	424.621
Captação de empréstimos e financiamentos	150.000	79.997	844.880	455.565
Amortização de empréstimos e financiamentos	(151.978)	(57.387)	(432.831)	(326.843)
Juros e variação monetária	22.226	2.324	33.262	7.591
Saldo final	147.544	127.296	1.006.245	560.934

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

As captações de recursos durante o período findo em 31 de dezembro de 2022 são como seguem:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimento de principal	Taxa contratual (a.a)	Valor captado
Plano empresário Vitta	Diversos	Mensal	Mensal	03/23 a 05/27	8,15% a 8,8% a.a. + TR+Selic	181.974
Plano empresário Vitta	Diversos	Mensal	Mensal	07/2027	9,11% + TR	9.812
Plano empresário Vitta	Diversos	Mensal	Mensal	12/2025	132% CDI	38.941
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	10/24 a 04/25	3% a 3,06% a.a + TR + Selic	63.190
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	06/24 a 09/24	8% a 8,10% a.a. + TR + Selic	2.318
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	01/23 a 03/26	8,15% a 8,8% a.a.+TR + Selic	134.488
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	12/23 a 11/25	9,0% a 9,9% a.a. + TR	26.515
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	06/25 a 03/26	2,60% a 3,50% a.a+TR+ Selic	98.046
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	10/24 a 03/26	7,10% a 7,65% a.a + TR	52.000
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	05/2024	10,00% a 10,50% a.a + TR	29.052
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	09/25 a 01/26	2,56% + CDI	43.729
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	10/2025	11% a.a + PRE/IPCA	12.228
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	04/2026	7,90% a 7,95% a.a + TR	2.587
Debênture - CRI	Diversos	Mensal	Mensal	12/23	3,15% a.a + CDI	150.000
Total						844.880

b) Obrigações contratuais

O Grupo tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos que se referem às várias obrigações que devem ser cumpridas durante o período da dívida, os quais segue abaixo, entre outros:

- Não ter alterações significativas na composição societária;
- Cumprimento dos pagamentos previstos em contrato;
- Manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos;
- Garantia da integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- Não interrupção das atividades;
- Não incorrer em falência ou insolvência;
- Prestação de informações nos prazos solicitados nos contratos;

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

b) Obrigações contratuais--Continuação

- Crime contra o meio ambiente;
- Aplicação dos recursos exclusivamente em construção;
- Não ter alterações significativas no projeto sem anuência do agente financeiro;
- Garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos;
- Índice maior que 0,9 do resultado da operação: da soma de empréstimos e financiamentos menos caixa e equivalente de caixa mais obrigações pela compra de terrenos, dividido patrimônio líquido (excluído Financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física);
- Índice menor ou igual a 140% do resultado da operação: 40% dos saldos de recebíveis menos desembolso com terrenos mais o caixa e equivalente de caixa vezes o empréstimo e financiamentos a pagar do próximo semestre, excluído financiamento a produção e obrigações de pagamento em permuta física; e
- Índice maior que 1,5 ou menor que 0 do resultado da operação: soma dos saldos de contas a receber, imóveis a comercializar e receitas a apropriar dividido pelo resultado da soma dos saldos de empréstimos e financiamentos (excluídos os financiamentos à produção e obrigação de pagamento em permuta física), obrigações pela compra de terrenos e custos orçados a apropriar menos caixa e equivalente de caixa.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos e financiamentos.

c) Garantias e avais

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamentos hipotecas de terrenos no montante, em 31 de dezembro de 2022 de R\$ 919.787 (R\$ 714.557 em 31 de dezembro de 2021), como segue:

A composição por vencimento do total dos empréstimos e financiamentos, é como segue:

Período após data do balanço	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
1 ano	-	127.296	75.055	169.789
2 anos	100.316	-	826.570	310.598
3 anos	47.228	-	97.842	74.603
4 anos	-	-	6.778	5.944
Total	147.544	127.296	1.006.245	560.934

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

14. Fornecedores

Composto, substancialmente, de obrigação por locação de equipamentos, aquisições de materiais de construção e serviços de construção civil, prestados por empreiteiros, sendo que, no caso dos empreiteiros, há uma retenção de “caução” de 5% do valor a pagar, que será paga somente na conclusão da obra do empreendimento.

	Consolidado	
	2022	2021
Materiais de construção	39.107	20.631
Serviços	10.107	20.210
Outros	875	93
	50.089	40.934

15. Obrigação por aquisição de terrenos

Corresponde a obrigações assumidas por aquisição de terrenos para futura incorporação de empreendimentos imobiliários. A classificação no passivo circulante e não circulante foi efetuada de acordo com a data de vencimento das parcelas dos contratos. As parcelas classificadas no não circulante não possuem data de vencimento definida. Na prática a obrigação mantida no curto prazo refere-se a contratos de compra de terrenos cujo pagamento dar-se-á pela venda das unidades imobiliárias correspondentes à sua parte da operação e, conseqüentemente, o fluxo financeiro dos pagamentos estão atrelados aos recebimentos dessas vendas. A parcela representada no longo prazo, refere-se aos contratos de compra cuja comercialização das respectivas unidades imobiliárias estão previstas após dezembro de 2023.

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que definem as taxas contratuais de descontos sobre os valores a pagar, conforme incorrer a despesas com marketing, dos tributos RET, taxa administrativas, de corretagem, que totalizam entre 2% a 22%.

Em dezembro de 2022, a Companhia através dos títulos de créditos nominativos, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro no montante em 31 de dezembro de 2022 de R\$42.475. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 10,50% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. Foram constituídas garantias específicas de Alienação Fiduciária de Quotas de determinadas SPEs listadas em contrato. O prazo de vencimento dessa emissão será em dezembro de 2028.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Obrigação por aquisição de terrenos--Continuação

A composição, por expectativa de realização, está assim apresentada:

Período após data de balanço	Consolidado	
	2022	2021
1 ano	79.828	112.150
2 anos	15.269	13.245
Após 2 anos	44.151	2.604
	139.248	127.999
Circulante	79.828	112.150
Não circulante	59.420	15.849

16. Adiantamento de clientes

A composição de adiantamento por cliente está apresentada abaixo:

	Consolidado	
	2022	2021
Adiantamento por recebimento (i)	163.563	130.058
Adiantamento por permuta (ii)	286.256	225.888
Total	449.819	355.946
Circulante	253.020	210.294
Não circulante	196.799	145.652

- (i) Os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica adiantamentos de clientes. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo o Grupo o compromisso de construção do imóvel.
- (ii) O Grupo possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

A composição dos adiantamentos de clientes, por expectativa de realização, é como segue:

Período após data de balanço	Consolidado	
	2022	2021
1 ano	253.020	210.294
2 anos	171.508	127.937
Após 2 anos	25.291	17.715
	449.819	355.946

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

17. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Salários e ordenados	-	-	14.155	12.752
Provisão de férias e encargos	-	-	15.448	15.570
Provisão para participação nos lucros e resultados	-	-	2.012	4.728
Acordo trabalhista	177	177	263	587
Outros	-	-	3.369	1.401
	177	177	35.247	35.038

18. Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Contas a pagar, partes relacionadas (Nota 9)	147.794	172.975	53.590	50.722
Cartões de créditos a pagar	-	-	4	697
Dividendos a pagar (Nota 9)	-	6.145	-	6.145
Arrendamento a pagar(i)	-	-	5.440	9.335
Distratos a pagar (ii)	-	-	4.076	6.361
Outras contas a pagar	1.399	1.356	8.006	9.703
	149.193	180.476	71.116	82.963
Circulante	1.399	1.356	14.608	19.697
Não circulante	147.794	179.120	56.508	63.266

- (i) O prazo para pagamento do arrendamento é até março de 2026, é atualizado pelo IGPM semestralmente. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 foi aplicada a taxa média de financiamento imobiliário ao ano para cálculo do ajuste a valor presente, sendo 9% e 7,51%, respectivamente.
- (ii) São distratos a pagar dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. A política dos distratos estão descritos na nota explicativa 2.22. O prazo para pagamento é até março de 2024.

19. Provisão para garantias de obras

O Grupo oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3% a 5% do custo de construção em 31 de dezembro de 2022 e 2021. Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do setor de engenharia do Grupo, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos reais incorridos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

19. Provisão para garantias de obras--Continuação

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo inicial	89.177	63.545
Provisão para garantia de obra	104.899	58.517
Utilização da provisão	(70.100)	(32.885)
Saldo final	123.976	89.177
Circulante	21.001	23.839
Não circulante	102.975	65.338

20. Provisão para demandas judiciais

O Grupo, com base na avaliação dos assessores jurídicos, mantém as seguintes provisões para os casos de perdas prováveis (valores atualizados monetariamente):

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Cíveis	315	333	3.379	3.480
Trabalhistas	464	919	5.734	6.753
	779	1.252	9.113	10.233

O Grupo está discutindo na justiça ações de naturezas indenizatórias e trabalhistas. Na opinião dos assessores jurídicos, o desfecho desses processos é de perda remota, possível ou provável em valores inferiores ao da causa. Dessa forma, a Administração do Grupo optou em constituir provisão para contingências para fazer face às eventuais perdas futuras para as ações cíveis e trabalhistas com expectativa de perda provável estimada pelos assessores jurídicos do Grupo.

De acordo com as legislações vigentes, as operações do Grupo estão sujeitas a revisões pelas autoridades fiscais em períodos prescricionais diferentes para os diversos impostos e contribuições federais, estaduais e municipais.

Juntamente com a assessoria jurídica a administração do Grupo não identificou eventos passados que se caracterizassem por uma contingência ou riscos relevantes do qual seja provável que um recurso econômico seja requerido para provisioná-lo ou liquidá-lo, além dos mencionados nas notas explicativas. O Grupo é parte em outros processos de natureza trabalhista e cível que, com base na posição dos advogados, o risco de perda é classificado como possível, que em 31 de dezembro de 2022 na Controladora totaliza o montante de R\$ 128 e R\$ 667 (R\$ 124 e R\$ 1.917 em 31 de dezembro de 2021) de naturezas cíveis e trabalhistas, respectivamente e no Consolidado totaliza o montante de R\$ 2.918 e R\$ 15.085 (R\$ 2.831 e R\$ 11.257 em 31 de dezembro de 2021) de naturezas cíveis e trabalhistas, respectivamente.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Provisão para demandas judiciais--Continuação

A movimentação no período e no exercício está assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	1.252	858	10.233	8.751
Provisões	144	630	12.775	6.326
(-) Reversões	(617)	(236)	(13.895)	(4.844)
Saldo final	779	1.252	9.113	10.233

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

Ações ordinárias

O Capital Social é composto por 56.000.000 ações em 31 de dezembro de 2022 (6.000.000 em 31 de dezembro de 2021), sem valor nominal, de R\$ 1,00 cada, totalmente subscrito e integralizado. O aumento do capital social no valor de R\$50.000 foi aprovado em assembleia extraordinária em 30 de dezembro de 2022 através da absorção da reserva de retenção de lucros.

b) Dividendos

Mínimo obrigatório

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 15% do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido de valores, nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedade por Ações.

Em 31 de dezembro de 2022, não houve dividendos mínimos obrigatórios a serem distribuídos por uma vez que a Companhia não apurou lucros após a mensuração da realização da parcela de lucros da Reserva de lucros a realizar (R\$ 6.145 em 31 de dezembro de 2021).

Em deliberação da Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2022, a distribuição dos dividendos mínimos obrigatórios não ocorrerá e deverá ser registrada como reserva especial de dividendos e, se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendos assim que permitir a situação financeira da Companhia, conforme estabelece o art. 202, §4º da Lei 6.404/76.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Patrimônio líquido--Continuação

b) Dividendos--Continuação

Extraordinários

No decorrer de 2022 mediante deliberação dos acionistas da Companhia foram distribuídos dividendos extraordinários de R\$ 9.315 (R\$ 1.337 em 31 de dezembro de 2021).

c) Reserva de lucros

Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art. 193 da Lei 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Reserva de lucros a realizar

Constituída por parcela de lucros ainda não realizada financeiramente, apesar de reconhecida contabilmente, pela Companhia, pelo método da equivalência patrimonial de suas investidas. A alocação nessa reserva ocorre para refletir o fato de que a realização financeira do lucro destas operações ocorrerá em exercícios futuros, uma vez realizado, devem ser transferidos para reservas de lucros a destinar e levando o assunto à deliberação em Assembleia de Acionistas.

Reservas de retenção de lucros

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo das reservas de lucros excedeu o capital social da Companhia, portanto, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações (6.404/76 art. 199), a Assembleia deliberará sobre aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

22. Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	17.972	45.912
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	6.000	6.000
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	3,00	7,65

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

23. Informação por segmento

a) Base para segmentação

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração os quais são gerenciados separadamente. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, ou através de sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros, os quais apresentamos como segue:

- (i) Incorporação imobiliária residencial Casa Verde e Amarela (CVA): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros minha casa minha vida;
- (ii) Incorporação imobiliária residencial de alto e médio padrão (AMP): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios de alto e médio padrão.

b) Informações sobre segmentos reportáveis - Consolidado

A composição patrimonial e do resultado do Grupo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, segregado por segmentos operacionais são apresentados como segue:

	2022		2021	
	AMP	CVA	AMP	CVA
Ativo				
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	240.177	113.421	122.240	53.804
Contas a receber de clientes	522.820	244.083	304.373	229.671
Estoque de imóveis a comercializar	568.180	333.703	417.877	323.828
Partes relacionadas	260.862	76.934	222.668	88.882
Investimentos	173.740	-	225.475	-
Outros ativos	97.021	67.774	77.918	55.237
Total do ativo	1.862.800	835.915	1.370.551	751.422
	AMP	CVA	AMP	CVA
Passivo				
Empréstimos e financiamentos	813.708	210.906	416.430	128.781
Obrigações por aquisição de terrenos	48.306	75.505	47.258	98.853
Obrigações sociais e trabalhistas	11.680	11.932	12.520	12.224
Adiantamento de clientes	309.923	139.519	236.670	119.025
Provisão para garantias de obras	72.270	51.705	52.616	36.561
Partes relacionadas	67.939	124.134	101.853	85.350
Outros passivos	94.450	69.270	81.834	60.874
Total do passivo	1.418.276	682.971	949.181	541.668
Ativos líquidos do segmento	444.524	152.944	421.370	209.754
Total do passivo e do patrimônio líquido	1.862.800	835.915	1.370.551	751.422

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Informação por segmento--Continuação

b) Informações sobre segmentos reportáveis - Consolidado

	2022			2021		
	AMP	CVA	Total	AMP	CVA	Total
Receita operacional líquida	811.397	650.482	1.461.879	632.875	626.593	1.259.468
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(583.429)	(508.848)	(1.092.277)	(449.704)	(407.494)	(857.198)
Lucro bruto	227.968	141.634	369.602	183.171	219.099	402.270
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas com vendas	(47.362)	(42.056)	(89.418)	(37.825)	(38.529)	(76.354)
Despesas gerais e administrativas	(94.400)	(88.732)	(183.132)	(103.675)	(100.676)	(204.351)
Resultado da equivalência patrimonial	(18)	-	(18)	428	-	428
Outras receitas/despesas operacionais líquidas	(3.738)	(4.668)	(8.406)	(1.139)	19	(1.120)
Lucro antes do resultado financeiro	82.450	6.178	88.628	40.960	79.913	120.873
Resultado financeiro	(22.842)	(11.536)	(34.378)	(17.956)	(26.032)	(43.988)
Lucro antes da tributação	59.608	(5.358)	54.250	23.004	53.881	76.885
Imposto de renda e contribuição social:	(18.417)	(13.196)	(31.613)	(7.440)	(12.497)	(19.937)
Lucro líquido do exercício	41.191	(18.554)	22.637	15.564	41.384	56.948

c) Conciliação das informações sobre segmentos reportáveis com valores reportados nas demonstrações financeiras

	Consolidado	
	2022	2021
Ativos		
Ativo total dos segmentos reportáveis	2.698.715	2.121.973
Ativos de outros segmentos	36.488	34.021
Outros valores não alocados	(343.810)	(378.246)
Total do ativo consolidado	2.391.393	1.777.748
Passivos		
Passivos total dos segmentos reportáveis	2.101.248	1.490.849
Passivos de outros segmentos	64.519	59.224
Outros valores não alocados	(232.712)	(213.152)
Total do passivo consolidado	1.933.055	1.336.921
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		
Total dos lucros antes dos impostos dos segmentos reportáveis	54.252	76.885
Montantes não alocados	(33.918)	(25.702)
Lucro líquido	20.334	51.183

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Receita operacional líquida

A receita líquida de vendas possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	2022	2021
Receita operacional bruta:		
Incorporação imobiliária	1.630.937	1.364.951
Unidades Imobiliárias permutadas	82.262	92.570
Distratos	(210.087)	(174.307)
Provisão para risco de crédito	(7.305)	1.442
Serviços prestados	187	271
	1.495.994	1.284.927
Deduções da receita bruta:		
Impostos incidentes sobre vendas e serviços prestados	(31.800)	(24.212)
Receita operacional, líquida	1.464.194	1.260.715

25. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	2022	2021
Custo de obra e incorporação	(1.164.220)	(942.229)
Encargos financeiros	(50.410)	(25.489)
Distrato	120.389	109.632
	(1.094.241)	(858.086)

26. Despesas com vendas

As despesas com venda possuem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Comissões e prêmios sobre vendas	-	(10)	(61.619)	(46.762)
Propaganda e publicidades	-	-	(10.424)	(10.194)
Eventos e <i>Stands</i> de vendas	-	(2)	(1.007)	(523)
Manutenção do estoque pronto (*)	-	-	(3.246)	(4.295)
Despesa com pessoal	-	-	(5.779)	(5.849)
Outras despesas de comercialização	-	1	(8.062)	(7.846)
	-	(11)	(90.137)	(75.469)

(*) Custo da manutenção do estoque pronto tais como IPTU e condomínio.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

27. Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas possuem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Despesas com pessoal	(163)	(685)	(117.895)	(116.229)
Serviços de terceiros	(51)	(260)	(21.798)	(24.560)
Serviços de consultoria e assessoria	-	-	(1.169)	(813)
Suporte técnico de TI	-	-	(7.111)	(8.152)
Manutenção com software	(101)	-	(5.268)	(1.973)
Manutenção de prédios	-	(1)	(4.493)	(6.001)
Manutenção pós-obra	-	-	(11.585)	(9.526)
Seguros gerais	-	(75)	(1.172)	(1.736)
Aluguéis	-	20	(3.712)	(1.782)
Condomínio	-	(79)	(489)	(685)
Energia elétrica	-	(1)	(1.262)	(1.093)
Comunicação	-	-	(1.707)	(2.103)
Material de escritório e limpeza	-	(18)	(4.888)	(6.191)
Correios e malotes	-	-	(316)	(554)
Despesas com viagens	-	(1)	(828)	(892)
Combustíveis e lubrificantes	-	-	(1.374)	(1.085)
Depreciações	(956)	(1.198)	(9.855)	(7.769)
Impostos e taxas diversas	(342)	(10)	(10.783)	(8.572)
Outras receitas (despesas)	(475)	149	(7.024)	(5.438)
Recuperação (efeito) de despesas CSC (i)	1.386	1.565	25.901	1.722
Acordos cíveis	-	(3.702)	(646)	(7.269)
	(702)	(4.296)	(187.474)	(210.701)

(i) A administração da Companhia adotou, a partir de 2022, a prática de registrar a despesas com CSC nos custos dos empreendimentos, refletindo no resultado na Rubrica Custo de obra e incorporação.

28. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

As outras receitas, (despesas) operacionais líquidas possuem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Contingências trabalhistas e cíveis	473	(394)	1.121	(1.482)
Ajuste a valor presente	(1.576)	(1.452)	(876)	2.673
Outros (i)	2.962	(821)	(3.855)	(3.285)
	1.859	(2.667)	(3.610)	(2.094)

(i) Na controladora, substancialmente representado pelo efeito das vendas de quotas de determinadas Regionais, realizadas no decorrer de 2022.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

29. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	6.872	2.472	23.063	5.626
Variação monetária ativa	-	-	6.226	14.391
Descontos obtidos	-	2	5.261	3.351
Juros ativos	106	41	3.206	3.082
(-) PIS e COFINS sobre resultado financeiro	(323)	(117)	(603)	(322)
	6.655	2.398	37.153	26.128
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(22.417)	(8.066)	(27.260)	(13.050)
Variação monetária passiva	-	-	(1.052)	(6.115)
Descontos concedidos	-	-	(34.620)	(46.133)
Despesas bancárias	(267)	(24)	(3.628)	(1.984)
Outras operações	(201)	(184)	(4.930)	(2.707)
	(22.885)	(8.274)	(71.490)	(69.989)
Resultado financeiro, líquido	(16.230)	(5.876)	(34.337)	(43.861)

30. Cobertura de seguros

O Grupo adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. O Grupo considera que tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e as suas operações, sendo a sua cobertura de seguros consistente com a das outras Empresas de dimensão semelhante operando no setor.

Em 31 de dezembro de 2022 as coberturas de seguros eram:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Risco de engenharia	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	2.818.963
Danos físicos ao imóvel (obras financiadas)	Cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel.	201.486
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	276.880
Seguro infraestrutura não incidente	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	82.992
Seguro pós-obra	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	48.991

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

31. Gerenciamento de risco

No curso normal das suas operações, o Grupo é exposto aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco de moeda.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição do Grupo a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos do Grupo, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco.

Risco de crédito: É o risco de prejuízo financeiro do Grupo caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis do Grupo.

Não há histórico de perdas significativas e de riscos excessivos em valores a receber, em face da garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência de clientes.

O risco de crédito é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, inclusive, quando aplicável, exigência de carta de crédito de bancos de primeira linha e captação de garantias reais sobre créditos concedidos. A Administração considera que o risco de crédito está substancialmente coberto pela perda estimada com créditos de liquidação duvidosa.

A tabela a seguir fornece informações sobre a exposição ao risco de crédito e perdas de crédito esperadas de contas a receber de clientes por nível de risco

Por nível	Taxa média ponderada de perda estimada	Saldo contábil bruto	Provisão de perda estimada	Com problemas de recuperação
Níveis 1 - 2: risco baixo	0,50%	34.997	175	Não
Níveis 3: risco razoável	59,32%	401	238	Não
Níveis 4: risco considerável	93,59%	1.652	1.546	Sim
Níveis 5: duvidoso	99,21%	40.653	40.333	Sim

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Risco de crédito--Continuação

Apresentamos abaixo a análise do risco de crédito por vencimento:

Por vencimento	Taxa média ponderada de perda estimada	Saldo Contábil bruto	Provisão de perda estimada	Com problemas de recuperação
A vencer	0,42%	32.071	134	não
Vencido de 1-30 dias	3,61%	7.142	258	não
Vencido de 31-60 dias	15,94%	2.917	465	não
Vencido de 61-90 dias	91,44%	1.206	1.103	não
Vencido a mais de 90 dias	96,42%	41.830	40.333	sim

Risco de liquidez: É o risco em que o Grupo irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações a vencer, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas a terceiros ou com risco de prejudicar a reputação do Grupo.

Como parte do processo de gerenciamento de liquidez, a Administração prepara planos de negócios e monitora sua execução, discutindo os riscos de variação de fluxo de caixa e avaliando a disponibilidade de recursos financeiros para suportar suas operações, investimentos e necessidades de refinanciamento.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

Exposição ao risco de liquidez

A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros na data da demonstração financeira:

Dezembro 2022

	Valor contábil	Total	1 ano	2 anos	3 - 4 anos	Após 4 anos
Empréstimos e financiamentos	1.006.245	(1.006.245)	(72.125)	(829.500)	(104.620)	-
Fornecedores e outras contas a pagar	86.053	(86.053)	(86.053)	-	-	-
Passivos de arrendamentos	5.440	(5.440)	(1.548)	(2.524)	(1.225)	(143)

Dezembro 2021

	Valor contábil	Total	1 ano	2 anos	3 - 4 anos	Após 4 anos
Empréstimos e financiamentos	560.934	(560.934)	(142.485)	(337.594)	(74.687)	(6.168)
Fornecedores e outras contas a pagar	13.386	(13.386)	(13.386)	-	-	-
Passivos de arrendamentos	9.335	(9.335)	(2.532)	(2.984)	(2.436)	(1.383)

Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo esteja exposto somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações.

Risco de moeda: O Grupo não possui ativos e passivos indexados à moeda estrangeira.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Risco de taxa de juros--Continuação

O Grupo busca obter as taxas de juros de suas operações de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos atreladas ao Certificado de Depósito Interbancários – CDI, criando um *hedge* natural para os saldos.

Além disso, substancialmente a dívida bancária tem taxas de juros fixas, para as quais busca ter como teto o CDI médio previsto para o prazo de vigência das operações.

Valor justo

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

O valor justo de caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, outros ativos financeiros, fornecedores, empréstimos e financiamentos, partes relacionadas e outras obrigações de curto prazo se aproxima de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos. O valor justo de outros ativos e passivos de longo prazo não diferem significativamente de seu valor contábil.

O valor justo de ativos financeiros disponíveis para venda é obtido por meio de preços de mercado cotados em mercados ativos, se houver.

As categorias dos instrumentos são assim apresentadas:

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Ativos financeiros					
Custo amortizado		357.888	341.825	1.006.276	787.282
Caixa e equivalentes de caixa	4	47	1.269	59.614	65.071
Contas a receber de clientes	6	166	21	767.832	534.250
Outros ativos	8	357.675	340.535	178.830	187.961
Valor justo por meio do resultado – VJR		86.168	52.165	294.282	111.898
Aplicações financeiras	4	-	-	85.301	189
Títulos e valores mobiliários	5	86.168	52.165	208.981	111.709
Passivos financeiros					
Custo amortizado		296.737	307.857	1.269.628	812.915
Empréstimos e financiamentos	13	147.544	127.296	1.006.245	560.934
Fornecedores	14	-	-	50.089	40.934
Obrigações por aquisição de terrenos	15	-	-	139.248	127.999
Juros sobre capital próprio	9	-	85	-	85
Outros passivos	18	149.193	180.476	71.116	82.963

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Gestão de capital: A política do Grupo é manter uma sólida base de patrimônio para manter a confiança dos seus credores e do mercado, além de manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Diretoria monitora os retornos sobre capital, que o Grupo define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido.

A dívida do Grupo para relação ajustada do capital ao final do exercício é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Empréstimos e financiamentos	147.544	127.296	1.006.245	560.934
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (nota 4 e 5)	(86.215)	(53.434)	(353.896)	(176.969)
(Crédito), dívida líquida	61.329	73.862	652.349	383.965
Total do patrimônio líquido	427.596	408.380	458.338	440.827
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	14,30%	18,10%	142,3%	87,10%

Hierarquia do valor justo:

O Grupo usa a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros:

- Nível 1: preços cotados (sem ajustes) nos mercados ativos para ativos ou passivos idênticos.
- Nível 2: outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente.
- Nível 3: técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor justo de instrumentos financeiros é classificado como Nível 1 e 2.

Análise de sensibilidade

Apresentamos a seguir a análise de sensibilidade do valor justo dos instrumentos financeiros de acordo com os tipos de risco considerados relevantes pelo Grupo.

Premissas sensibilidade na taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o cenário provável considera a taxa máxima (16,35%) ponderada anual de juros pós-fixados dos empréstimos e financiamentos do Grupo, e para as aplicações financeiras e caixa restrito, foi de 100,01% relativo ao CDI (12,39%) acumulado realizado dos últimos 12 meses.

Em ambos os casos, foram realizadas simulações com aumento e redução de 25% e 50%. Os resultados consolidados dessa sensibilidade estão apresentados a seguir:

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Sensibilidade da taxa de juros	Cenário I			Cenário II				Cenário III			
	31/12/2022	Incremento		Deterioração		Incremento		Deterioração		Taxa	(R\$)
		Taxa	(R\$)	Taxa	(R\$)	Taxa	(R\$)	Taxa	(R\$)		
Consolidado											
Aplicações financeiras	294.282	12,39%	36.465	15,49%	45.584	9,29%	27.339	18,59%	54.707	6,20%	18.245
Empréstimos e financiamentos:											
Plano empresário	(117.060)	3,06%	(3.582)	3,83%	(4.483)	2,30%	(2.692)	4,59%	(5.373)	1,53%	(1.791)
Plano empresário	(9.935)	7,95%	(790)	9,94%	(988)	5,96%	(592)	11,93%	(1.185)	3,98%	(395)
Plano empresário	(11.831)	8,10%	(958)	10,13%	(1.198)	6,08%	(719)	12,15%	(1.437)	4,05%	(479)
Plano empresário	(339.848)	8,80%	(29.907)	11,00%	(37.383)	6,60%	(22.430)	13,20%	(44.860)	4,40%	(14.953)
Plano empresário	(39.721)	9,90%	(3.932)	12,38%	(4.917)	7,43%	(2.951)	14,85%	(5.899)	4,95%	(1.966)
Plano empresário	(49.244)	10,50%	(5.171)	13,13%	(6.466)	7,88%	(3.880)	15,75%	(7.756)	5,25%	(2.585)
Plano empresário	(34.379)	16,35%	(5.623)	20,44%	(7.027)	12,27%	(4.218)	24,53%	(8.433)	8,18%	(2.812)
Plano empresário	(111.077)	3,50%	(3.888)	4,38%	(4.865)	2,63%	(2.921)	5,25%	(5.832)	1,75%	(1.944)
Plano empresário	(69.810)	7,65%	(5.340)	9,56%	(6.674)	5,74%	(4.007)	11,48%	(8.014)	3,83%	(2.674)
Plano empresário	(8.565)	9,11%	(780)	11,39%	(976)	6,83%	(585)	13,67%	(1.171)	4,56%	(391)
Plano empresário	(44.089)	2,56%	(1.129)	3,20%	(1.411)	1,92%	(847)	3,84%	(1.693)	1,28%	(564)
Cédula de crédito bancário	(22.642)	11,50%	(2.604)	14,38%	(3.256)	8,63%	(1.954)	17,25%	(3.906)	5,75%	(1.302)
Cédula de crédito bancário	(500)	10,50%	(53)	13,13%	(66)	7,88%	(39)	15,75%	(79)	5,25%	(26)
Debênture CRI	(147.544)	3,15%	(4.648)	3,94%	(5.813)	2,36%	(3.482)	4,73%	(9.979)	1,58%	(2.331)
Leasing	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-
Efeito líquido	<u>(711.963)</u>		<u>(31.940)</u>		<u>(39.939)</u>		<u>(23.978)</u>		<u>(47.910)</u>		<u>(15.968)</u>

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

32. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2022 e de 2021, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Encargos financeiros capitalizados (nota 13)	-	-	50.410	25.489
Dividendos de lucros recebidos (nota 11)	(86.648)	(1.337)	-	(1.337)
Dividendos propostos (nota 21)	-	(6.145)	-	(6.145)
Reversão dos dividendos propostos (nota 21)	6.145	-	6.145	-
	(80.503)	(7.482)	56.555	18.007

33. Receita a apropriar, custo a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras, apresentamos as informações abaixo relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção, para o Consolidado.

	2022	2021
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	3.931.169	2.687.108
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(2.426.393)	(1.480.143)
Distratos - receitas estornadas	663	3.483
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(2.425.730)	(1.476.660)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.505.439	1.210.448
(ii) Receita de indenização por distratos	7.756	4.517
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	663	3.483
Ajustes em contas a receber de clientes	(90.548)	(91.210)
Receita indenização por distratos	(7.756)	(4.517)
Passivo - devolução por distrato	(97.641)	(92.244)

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

33. Receita a apropriar, custo a incorrer e distratos—Continuação

	2022	2021
(iv) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	2.422.223	1.633.521
Custo incorrido:		
Custos de construção	(1.503.352)	(887.258)
Distratos - custos de construção	1.523	6.508
(b) Custo incorrido líquido	(1.501.829)	(880.750)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	920.394	752.771
(v) Custo orçado a apropriar das unidades estoques (**)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado	1.310.170	999.360
(b) Custo incorrido	(537.221)	(359.737)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	772.949	639.623

34. Aprovação das Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram autorizadas para emissão pela diretoria em 31 de março de 2023.

Assinatura Digital

Flávio Guedes de Alcantara Filho
CPF: 278.409.148-10
Diretor Executivo

José Luiz Camarero Neto
CPF: 301.648.968-64
Diretor Executivo

Denise C. Aliceda Rotoli
CPF: 223.302.498-29
Contadora - CRC: 1SP249.744/O-8

* * *

2022 - BIVI - DF - Demonstração Financeira pdf

Código do documento ac1779aa-d648-403d-bdc9-fc8c829c6f09



Assinaturas



Denise Ciaramicoli Aliceda Rotoli

denise.rotoli@bild.com.br

Assinou como parte

Denise Ciaramicoli Aliceda Rotoli



FLAVIO GUEDES DE ALCANTARA FILHO:27840914810

Certificado Digital

flavio.alcantara@vittaresidencial.com.br

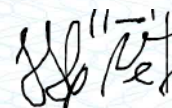
Assinou como parte



José Luiz Camarero Neto

jose.neto@bild.com.br

Assinou como parte



Eventos do documento

31 Mar 2023, 20:59:34

Documento ac1779aa-d648-403d-bdc9-fc8c829c6f09 **criado** por DENISE CIARAMICOLI ALICEDA ROTOLI (c9d73cab-fd01-40a0-a92e-84670901a4a7). Email:denise.rotoli@bild.com.br. - DATE_ATOM: 2023-03-31T20:59:34-03:00

31 Mar 2023, 21:01:44

Assinaturas **iniciadas** por DENISE CIARAMICOLI ALICEDA ROTOLI (c9d73cab-fd01-40a0-a92e-84670901a4a7). Email: denise.rotoli@bild.com.br. - DATE_ATOM: 2023-03-31T21:01:44-03:00

31 Mar 2023, 21:02:23

DENISE CIARAMICOLI ALICEDA ROTOLI **Assinou como parte** (c9d73cab-fd01-40a0-a92e-84670901a4a7) - Email: denise.rotoli@bild.com.br - IP: 177.82.70.78 (b152464e.virtua.com.br porta: 18954) - Documento de identificação informado: 223.302.498-29 - DATE_ATOM: 2023-03-31T21:02:23-03:00

03 Apr 2023, 08:15:29

JOSÉ LUIZ CAMARERO NETO **Assinou como parte** (c524af34-ab67-4c1e-b194-2802e041c9d3) - Email: jose.neto@bild.com.br - IP: 187.32.178.153 (187-032-178-153.static.ctbctelecom.com.br porta: 10526) - Geolocalização: -21.2138236 -47.7949288 - Documento de identificação informado: 301.648.968-64 - DATE_ATOM: 2023-04-03T08:15:29-03:00

03 Apr 2023, 14:39:12

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - FLAVIO GUEDES DE ALCANTARA FILHO:27840914810 **Assinou como parte** Email: flavio.alcantara@vittaresidencial.com.br. IP: 187.32.178.153

(187-032-178-153.static.ctbctelecom.com.br porta: 8748). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-
Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=FLAVIO GUEDES DE
ALCANTARA FILHO:27840914810. - DATE_ATOM: 2023-04-03T14:39:12-03:00

Hash do documento original

(SHA256):0343ec2a2a5f558df46104348b394c2aae9c4aac51978d24b2785d0a80e3e9db

(SHA512):14e89362c67b4de1f407a1fb58d432a04dd6f90b6e0aea90ed4e327399633e385171578b6d427aaf49776bdf28aa6a252ac89ae7f5908d0dba0fce9548a196c0

Esse log pertence **única** e **exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Bivi Holding S.A.

31 de dezembro de 2021
com Relatório do Auditor Independente



Relatório da Administração

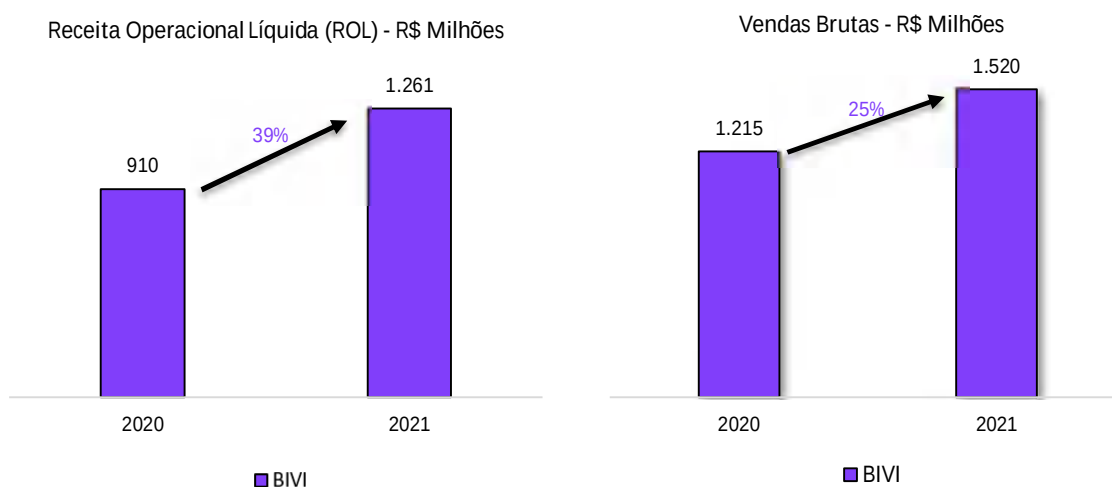
Divulgação de Resultados 2021
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS - 2021

Ribeirão Preto, 31 de março de 2022 - Bivi Holding S.A. (a "Companhia") uma empresa do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, apresenta seus resultados referentes ao ano de 2021. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas 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). As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

BIVI HOLDING ATINGE R\$ 20 BILHÕES EM LANDBANK, CRESCE 34% NO ANO E SEGUE EM EXPANSÃO

DESTAQUES

- Lançamentos em novas regionais: Em 2021, Marília (SP), Sorocaba (SP), São Carlos (SP) e Uberaba (MG) lançaram seus primeiros empreendimentos;
- Crescimento de 39% da Receita Operacional Líquida, totalizando R\$ 1,26 bilhão no ano.
- Crescimento de 25% do volume em Vendas Brutas em relação a 2020;
- Repasse de R\$ 661 milhões em 2021, com crescimento de 9% no ano;
- EBITDA atinge R\$ 148 milhões, e cresce 16,3% no ano.



Mensagem da administração

Nos deparamos com um cenário de muitas incertezas em 2021, com a escalada dos juros e pressão no aumento dos custos e, mais uma vez, demonstramos resultados consistentes. No último ano, reportamos um crescimento em ROL em 39%, com aumento em vendas brutas em 25%, e volume cada vez maior em repasse e um *landbank* histórico. Se por um lado a pandemia revelou desafios também nos trouxe cautela e solidez para divulgar melhores resultados.

Construção de loteamentos

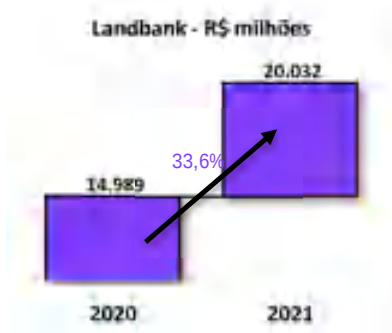
Nesse ano foi dado outro passo importante pela Companhia, com a criação da loteadora Terre, que fará a concepção, aprovação e construção de loteamentos abertos e fechados com foco em desenvolvimento urbano. Com aproximadamente 10 mil lotes contratados, 1 bilhão de Valor Geral de Vendas (VGV) em *landbank* e 6 milhões de m² de áreas contratadas em desenvolvimento, a Terre representará mais um importante vetor de crescimento.



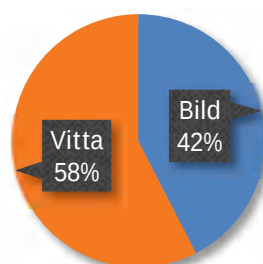
DESEMPENHO OPERACIONAL

Landbank

Em 2021 continuamos com a expansão e crescimento do *landbank*, com aumento de 33,6% em relação ao ano anterior, o que corresponde a um crescimento de R\$ 5 bilhões e totalizando R\$ 20 bilhões. Destaca-se a negociação e aquisição de terrenos em Limeira (SP) e Londrina (PR) com início das operações, com aumento na maior parte das regionais, refletindo o panorama de expansão constante vivenciado pelo grupo.



Landbank em VGV - Composição por Empresa



Landbank	2021	2020	Var.2021 x 2020
BIVI Holding			
VGW (em R\$ milhões)	20.032	14.989	33,6% ↑
Número de Unidades	89.457	74.731	19,7% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	224	201	11,6% ↑
Bild			
VGW (em R\$ milhões)	8.502	5.591	52,1% ↑
Número de Unidades	14.658	11.310	29,6% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	580	494	17,3% ↑
Vitta			
VGW (em R\$ milhões)	11.530	9.398	22,7% ↑
Número de Unidades	74.799	63.421	17,9% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	154	148	4,0% ↑

Lançamentos

Nesse último ano, o grupo realizou um total de R\$ 2.1 bilhões em VGW, com destaque no aumento de 36,6% em Bild quando comparado a 2020. Os lançamentos apresentaram melhora de 27,7% em comparação a 2020, devido a expansão da Companhia com início das operações nas cidades de Marília (SP), Uberaba (MG), São Carlos (SP) e Sorocaba (SP).

Lançamentos	2021	2020	Var.2021 x 2020
BIVI Holding			
VGW (em R\$ milhões)	2.127	1.666	27,7% ↑
Número de Unidades	6.560	6.859	-4,4% ↓
Bild			
VGW (em R\$ milhões)	1.274	932	36,6% ↑
Número de Unidades	1.981	1.607	23,3% ↑
Vitta			
VGW (em R\$ milhões)	853	733	16,3% ↑
Número de Unidades	4.579	5.252	-12,8% ↓

Vendas Brutas

As vendas brutas tiveram desempenho melhor neste ano quando comparado a 2020, com crescimento de 25,1%, com um incremento em VGW de 21,4% em Bild e 29,3% em Vitta.

Vendas Brutas	2021	2020	Var.2021 x 2020
BIVI Holding			
VGW (em R\$ milhões)	1.520	1.215	25,1% ↑
Número de Unidades	5.742	5.055	13,6% ↑
Bild			
VGW (em R\$ milhões)	827	681	21,4% ↑
Número de Unidades	1.382	1.275	8,4% ↑
Vitta			
VGW (em R\$ milhões)	693	533	30,0% ↑
Número de Unidades	4.360	3.780	15,3% ↑



Vendas Líquidas

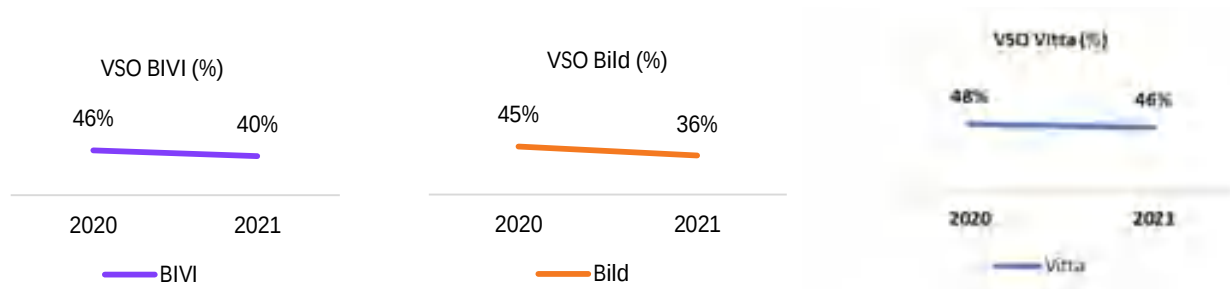
As vendas líquidas de 2021 apresentaram aumento de VGV em 20,8% na Bild em relação ao ano anterior e 40,5% na Vitta, totalizando em ambas um crescimento de vendas de 291 milhões em 2021.



Vendas Líquidas	2021	2020	Var. 2021 x 2020
BIVI Holding			
GVV (em R\$ milhões)	1.289	998	29,2% ↑
Número de Unidades	4.914	4.141	18,7% ↑
Bild			
GVV (em R\$ milhões)	694	574	20,8% ↑
Número de Unidades	1.184	1.056	12,1% ↑
Vitta			
GVV (em R\$ milhões)	595	424	40,5% ↑
Número de Unidades	3.730	3.085	20,9% ↑

Vendas sobre ofertas (VSO)

No último ano, o Vendas sobre ofertas (VSO) realizou uma queda de 6 p.p. quando comparado ao VSO do no ano anterior. Isso demonstra que o crescimento da oferta no período foi maior que o crescimento em vendas brutas. A maior variação apresentada foi em produtos Bild, com queda de 9 p.p., em contraposição a Vitta, com queda de 2 p.p. no mesmo período.



No final de 2021, o estoque a valor de mercado totalizou R\$ 2,3 bilhões, representando 6.985 unidades, sendo apenas 7% em estoque de unidades prontas. Cerca de 50% do nosso estoque está em unidades ainda em andamento e 43% em unidades ainda não iniciadas, o que representa 93% de nosso estoque. Isso mostra que a maior parte é composta pelos lançamentos ainda deste ano.

Estoque (R\$ milhões)	2021	2020	Var. 2021 x 2020
BIVI Holding	2.286	1.432	59,7% ↑
Lançamento	979	725	35,1% ↑
Em obra	1.152	542	112,5% ↑
Entregue	155	165	-5,9% ↓
Bild	1.462	841	73,9% ↑
Lançamento	572	432	32,6% ↑
Em obra	746	249	199,6% ↑
Entregue	143	160	-10,5% ↓
Vitta	824	591	39,4% ↑
Lançamento	407	293	38,7% ↑
Em obra	405	293	38,4% ↑
Entregue	12	5	139,4% ↑

Crédito imobiliário

O valor repassado atingiu o valor de R\$ 661 milhões e representou um aumento de 8,9% em relação ao ano anterior, isso mostra a evolução em desempenhos de obra. Destaque em Vitta que apresentou um aumento de 21,0% de VGV Repassado.

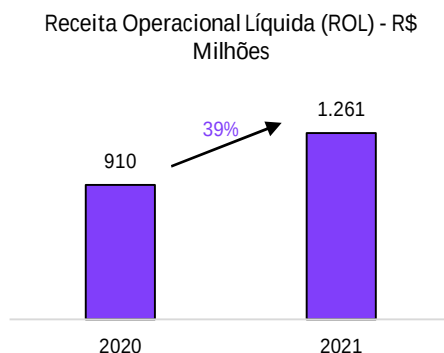
Crédito Imobiliário	2021	2020	Var. 2021 x 2020
BIVI Holding			
VGV Repassado	661	607	8,9% ↑
Bild			
VGV Repassado	255	272	-6,1% ↓
Vitta			
VGV Repassado	406	335	21,0% ↑

DESEMPENHO FINANCEIRO

Indicadores Financeiros Consolidados - BIVI Holding (R\$ milhões)	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Receita Operacional Líquida	1.261	910	38,6% ↑
Lucro Bruto	403	299	34,7% ↑
Margem Bruta (%)	31,9%	32,9%	-0,9 p.p. ↓
Margem Bruta ex juros (%)	34,0%	35,7%	-1,7 p.p. ↓
Despesas Comerciais	75	52	45,9% ↑
Despesas Comerciais / ROL (%)	6,0%	5,7%	0,3 p.p. ↑
Despesas Comerciais / Vendas Líquidas (%)	5,9%	5,2%	0,7 p.p. ↑
Despesas gerais e administrativas	211	145	45,4% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	16,7%	15,9%	0,8 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas Líquidas (%)	16,3%	14,5%	1,8 p.p. ↑
EBITDA	148	127	16,3% ↑
Margem EBITDA (%)	11,7%	14,0%	-2,2 p.p. ↓
Lucro Líquido	51	43	19,7% ↓
Margem Líquida (%)	4%	4,7%	-0,6 p.p. ↓
ROE	12,8%	9,9%	2,9 p.p. ↑
Geração de Caixa	(120)	54	-323,6% ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	1.210	908	33,3% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(753)	(519)	45,0% ↑
Resultado a Apropriar	458	389	17,6% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	37,8%	42,8%	-5,0 p.p. ↓

Receita Operacional Líquida (ROL)

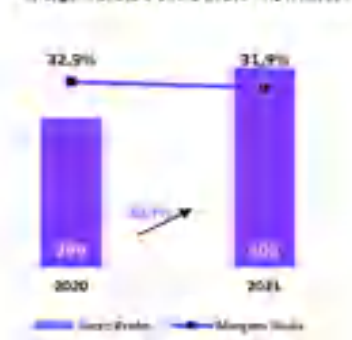
A Companhia teve uma receita operacional líquida de R\$ 1.261 milhões em 2021, o que representa 39% de crescimento em relação ao ano anterior. O maior volume de receita se deu principalmente pelo maior número de obras em operação.



Lucro Bruto e Margem Bruta

O Lucro Bruto em 2021 apresentou um aumento de 34,7% quando comparado a 2020, e uma pequena queda de 1 p.p. na Margem Bruta na mesma base de comparação. Companhia vem mantendo suas margens estáveis mesmo reconhecendo tempestivamente qualquer tendência de aumento em custos ou despesas.

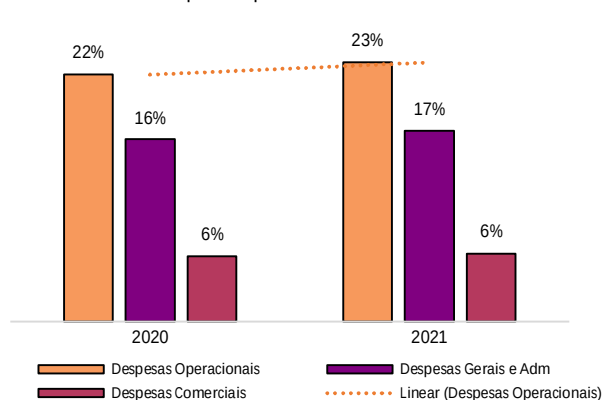
Margem Bruta e Lucro Bruto - R\$ Milhões



Despesas Operacionais

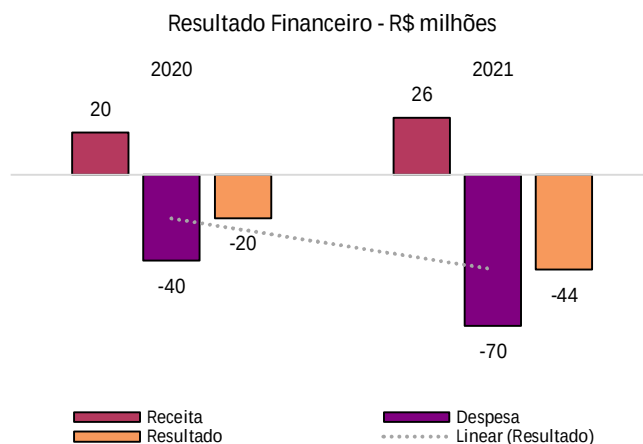
As despesas operacionais se mantiveram em patamares estáveis quando considerado a sua representatividade sobre a receita operacional líquida, mesmo com crescimento e expansão da Companhia, com aumento de 1 p.p. no ano e com tendência de estabilidade.

Despesas Operacionais - % ROL



Resultado Financeiro

O resultado financeiro caiu em R\$ 24 milhões no segundo semestre, decorrente principalmente pelo aumento das despesas financeiras com descontos concedidos e juros sobre empréstimos e financiamentos.



Lucro Líquido e EBITDA

Em 2021, a BIVI Holding apurou um lucro líquido total de R\$ 51 milhões, com crescimento de 18,3% no ano. Entretanto, o EBITDA diminuiu 2,1% no mesmo período.

EBITDA (R\$ milhões)	2021	2020	Var.2021 x 2020
Lucro antes da tributação	71	60	18,3% ↑
Amortizações/Depreciações	8	7	14,3% ↑
Resultado Financeiro Líquido	44	20	120,0% ↑
Encargos financeiros no CIV	25	25	0% ↑
Result. c/ equivalência patrimonial	0	0	0% ↓
Ganho (perdas) de investimento	0	14	-100% ↓
EBITDA	148	126	17,5% ↑
Margem EBITDA	11,7%	13,8%	-2,1 p.p. ↓

Saldo de Caixa e Endividamento

A Companhia finalizou o ano com um caixa positivo de R\$ 176 milhões, representando uma queda de 32,5% no ano. A dívida líquida aumentou em 135% no ano, resultado direto de um maior número de obras em andamento.

Dívida Líquida (R\$ milhões)	2021	2020	Var.2021 x 2020
Caixa e equivalentes de caixa	176	261	-32,5% ↓
Empréstimos e Financiamentos	561	425	32,1% ↑
Dívida Líquida	(385)	(164)	135,4% ↑
Patrimônio Líquido	442	397	12,5% ↑
Dívida Líquida s/ Patrimônio Líquido	87,1%	41,1%	46 p.p. ↑

Geração de Caixa

A Companhia realizou novas aquisições de terrenos e expansões de estrutura, incluindo despesas com G&A e custo de expansão com mais canteiros ativos, resultando redução de caixa de R\$ 120 milhões em 2021, já desconsiderando a distribuição de lucros.

Retorno sobre o patrimônio líquido (ROE)

Com um lucro líquido de R\$ 51 milhões em 2021, o ROE foi de 12,8% a.a. e apresentou uma melhora de 0,1 p.p. em relação ao ano anterior.

Bivi Holding S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório de auditoria do auditor independente.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balanços patrimoniais.....	5
Demonstrações dos resultados.....	7
Demonstrações dos resultados abrangentes	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
Conselheiros e Administradores da
Bivi Holding S.A.
Ribeirão Preto - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Bivi Holding S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Bivi Holding S.A. em 31 de dezembro de 2021, 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, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia e suas controladas, 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 150/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 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 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 7 de abril de 2021, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

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 ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras 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, equivalentes às entidades 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.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Campinas, 01 de abril de 2022

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Alexandre Fermino Alvares
Contador CRC 1SP211793/O-5

Bivi Holding S.A.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.269	38.274	65.260	186.853
Títulos e valores mobiliários	5	51.490	71.930	111.034	74.357
Contas a receber de clientes	6	21	21	366.460	296.674
Estoques de imóveis a comercializar	7	-	-	628.107	482.261
Outros ativos	8	17.360	14.925	68.185	55.703
		70.140	125.150	1.239.046	1.095.848
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	675	-	675	-
Contas a receber de clientes	6	-	-	167.790	126.308
Estoques de imóveis a comercializar	7	-	-	113.905	61.047
Depósitos judiciais		220	220	1.215	1.265
Tributos diferidos	10	1.901	1.575	1.789	2.250
Outros ativos	8	327.144	220.540	178.778	90.911
		329.940	222.335	464.152	281.781
Investimentos	11	314.480	295.263	35.136	34.687
Imobilizado	12	3.107	4.111	33.885	22.820
Intangível		190	212	5.529	4.607
		317.777	299.586	74.550	62.114
		647.717	521.921	538.702	343.895
Total do ativo		717.857	647.071	1.777.748	1.439.743

Bivi Holding S.A.

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)--continuação

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	127.296	72.603	169.789	270.358
Fornecedores	14	-	265	40.934	31.094
Obrigações por aquisição de terrenos	15	-	-	112.150	80.614
Obrigações sociais e trabalhistas	17	177	177	35.038	27.452
Obrigações tributárias		23	26	7.183	5.190
Adiantamento de clientes	16	168	161	210.294	101.176
Juros sobre capital próprio a pagar		85	85	85	85
Outros passivos	18	1.356	1.649	19.697	22.844
		129.105	74.966	595.170	538.813
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	-	29.759	391.145	154.263
Obrigações por aquisição de terrenos	15	-	-	15.849	71.144
Adiantamento de clientes	16	-	-	145.652	106.618
Provisão para garantias de obras	19	-	-	89.177	63.545
Provisão para contingências	20	1.252	858	10.233	8.751
Tributos diferidos	10	-	-	26.429	29.065
Outros passivos	18	179.120	161.761	63.266	70.394
		180.372	192.378	741.751	503.780
Total do passivo		308.011	267.344	1.336.921	1.042.593
Patrimônio líquido	21				
Capital social		6.000	6.000	6.000	6.000
Reservas de lucros		402.380	373.727	402.380	373.727
Participação de controladores		408.380	379.727	408.380	379.727
Participação de não controladores		-	-	32.447	17.423
Total do patrimônio líquido		408.380	379.727	440.827	397.150
Total do passivo e do patrimônio líquido		717.857	647.071	1.777.748	1.439.743

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$, exceto lucro por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida	24	-	-	1.260.715	909.767
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	25	-	-	(858.086)	(610.832)
Lucro bruto		-	-	402.629	298.935
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	26	(11)	(2)	(75.469)	(51.743)
Despesas gerais e administrativas	27	(4.296)	(446)	(210.701)	(144.936)
Resultado da equivalência patrimonial	11	58.321	50.647	428	(364)
Outras receitas (despesas), líquidas	28	(2.667)	(6.887)	(2.094)	(21.825)
		51.347	43.312	(287.836)	(218.868)
Lucro operacional		51.347	43.312	114.793	80.067
Receitas financeiras	29	2.398	1.124	26.128	19.520
Despesas financeiras	29	(8.274)	(4.426)	(69.989)	(39.877)
		(5.876)	(3.302)	(43.861)	(20.357)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		45.471	40.010	70.932	59.710
Imposto de renda e contribuição social:	10				
Correntes		-	-	(22.039)	(18.069)
Diferidos		441	(187)	2.290	979
Lucro líquido do exercício		45.912	39.823	51.183	42.620
Lucro líquido atribuído aos:					
Controladores		45.912	39.823	45.912	39.823
Não Controladores		-	-	5.271	2.797
Lucro líquido do exercício		45.912	39.823	51.183	42.620
Lucro básico e diluído atribuível a acionistas controladores detentores de ações ordinárias		7,65	6,64		

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro líquido do exercício	45.912	39.823	51.183	42.620
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do exercício	45.912	39.823	51.183	42.620
Resultado abrangente do exercício atribuído aos:				
Controladores	45.912	39.823	45.912	39.823
Não Controladores	-	-	5.271	2.797
Resultado abrangente do exercício	45.912	39.823	51.183	42.620

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social	Reserva legal	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
			Reservas de lucros a realizar	Reserva de retenção				
Saldos em 31 de dezembro de 2019	6.000	1.200	232.785	168.601	-	408.586	21.173	429.759
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	39.823	39.823	2.797	42.620
Distribuição de dividendos/lucros adicionais	-	-	-	(62.234)	-	(62.234)	(15.891)	(78.125)
Reflexo de variação de participação	-	-	-	-	-	-	9.345	9.345
Destinação do lucro líquido:								
Juros sobre capital próprio	-	-	-	-	(100)	(100)	-	(100)
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	(6.348)	(6.348)	-	(6.348)
Transferência para reserva de lucros (Nota 21 b)	-	-	(2.504)	35.879	(33.375)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	6.000	1.200	230.281	142.246	-	379.727	17.423	397.150
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	45.912	45.912	5.271	51.183
Ganho ou (perda) transação de capital (Nota 11 c)	-	-	-	(9.777)	-	(9.777)	9.753	(24)
Distribuição de dividendos/lucros adicionais (Nota 21 b)	-	-	-	(1.337)	-	(1.337)	-	(1.337)
Destinação do lucro líquido:								
Dividendos mínimos obrigatórios (Nota 21 b)	-	-	-	-	(6.145)	(6.145)	-	(6.145)
Transferência para reserva de lucros (Nota 21 b)	-	-	4.941	34.826	(39.767)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	6.000	1.200	235.222	165.958	-	408.380	32.447	440.827

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do exercício	45.912	39.823	51.183	42.620
Ajustes para conciliar o lucro líquido do exercício às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente (Notas 28 e 6)	1.452	(748)	8.789	6.130
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (Nota 6)	-	-	(1.442)	18.563
Provisão para distrato, líquido (Notas 6 e 7)	-	-	(3.026)	(16.767)
Depreciação e amortização	1.198	1.219	7.769	7.212
Resultado da equivalência patrimonial (Nota 11)	(58.321)	(50.647)	(428)	364
Ganho em participação societária - investimentos (Nota 11)	-	7.555	(21)	171
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas (Nota 20)	394	(138)	1.482	1.287
Juros e variação monetária (Nota 13)	2.324	1.036	7.591	1.592
Reflexo de variação de participação	-	-	(24)	9.345
Tributos diferidos	(441)	187	(2.290)	(979)
	(7.482)	(1.713)	69.583	69.538
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	-	(9)	(122.097)	12.878
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(192.196)	(148.046)
Outros ativos	(8.210)	16.158	(12.432)	(17.845)
Fornecedores	(265)	249	9.840	2.019
Obrigações por aquisição de terrenos	-	-	(21.085)	89.000
Obrigações sociais e trabalhistas e tributárias	112	(77)	31.733	32.538
Adiantamento de clientes	7	59	148.152	63.714
Provisão para garantia de obras	-	-	25.632	22.547
Outros passivos	(291)	8.999	(5.821)	(5.916)
	(16.129)	23.666	(68.691)	120.427
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(22.039)	(18.069)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(16.129)	23.666	(90.730)	102.358
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:				
Aumento (redução), líquido de Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	19.765	(1.812)	(37.352)	29.452
Aquisição de ativos imobilizados (Nota 12)	(174)	(1.559)	(18.678)	(15.857)
Baixa de investimento (nota 11)	20.195	-	-	-
Aquisição de ativos intangíveis	-	-	(1.078)	(3.611)
Recebimento de dividendos das controladas	7.112	93.770	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	46.898	90.399	(57.108)	9.984
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:				
Captação de empréstimos e financiamentos (Nota 13a.)	79.997	88.581	455.565	390.628
Amortização de empréstimos e financiamentos (Nota 13a.)	(57.387)	(7.255)	(326.843)	(364.532)
Valores recebidos e pagos de financiamentos com empresas ligadas	(84.035)	(79.050)	(96.128)	(13.227)
Juros sobre capital próprio (Nota 21b.)	-	(2.524)	-	(2.524)
Pagamento de dividendos (nota 21b.)	(6.349)	(18.272)	(6.349)	(11.923)
Distribuição de lucros (Nota 21b.)	-	(62.234)	-	(78.125)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	(67.774)	(80.754)	26.245	(79.703)
(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa	(37.005)	33.311	(121.593)	32.639
Variação do caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	38.274	4.963	186.853	154.214
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.269	38.274	65.260	186.853
(Redução) aumento do caixa e equivalentes de caixa	(37.005)	33.311	(121.593)	32.639

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita				
Receita operacional bruta	-	-	1.237.631	924.101
Outras receitas	-	-	615	123
Provisão para créditos de liquidação duvidosa - Reversão / (Constituição)	-	-	1.442	(18.565)
	-	-	1.239.688	905.659
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(806.048)	(569.711)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(5.080)	(5.556)	(103.967)	(98.710)
Valor adicionado Bruto	(5.080)	(5.556)	329.673	237.238
Depreciação e amortização	(1.198)	(1.219)	(7.769)	(7.212)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(6.278)	(6.775)	321.904	230.026
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	58.321	50.647	428	(364)
Receitas financeiras	2.398	1.124	26.128	19.520
	60.719	51.771	26.556	19.156
Valor adicionado total a distribuir	54.441	44.996	348.460	249.182
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	686	575	158.004	111.237
Remuneração direta	571	234	119.421	83.059
Benefícios	115	341	28.862	21.310
FGTS	-	-	9.721	6.868
Impostos, taxas e contribuições	(431)	161	62.823	51.171
Federais	(431)	161	61.218	50.098
Municipais	-	-	1.591	1.064
Estaduais	-	-	14	9
Remuneração de capitais de terceiros	8.274	4.437	76.450	44.155
Juros	8.274	4.426	69.989	39.877
Aluguéis	-	11	6.461	4.278
Remuneração de capitais próprios	45.912	39.823	51.183	42.619
Juros sobre o capital próprio	-	100	-	100
Dividendos	6.145	6.349	6.145	6.349
Lucros retidos	39.767	33.374	39.767	33.374
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	5.271	2.796
Valor adicionado distribuído	54.441	44.996	348.460	249.182

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

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto operacional

A BIVI Holding S.A. (“Companhia” ou “Grupo”), é uma sociedade anônima, de capital fechado, com sede em Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas (“Grupo”) tem por objeto a exploração do ramo de compra e venda de imóveis próprios, incorporação imobiliária, desmembramento e loteamento de terrenos e administração e consultoria de imóveis, prestação de serviços de engenharia e construção civil, aluguel de máquinas e equipamentos para construção civil, serviços combinados de escritório e apoio administrativo, e a participação como acionista ou sócia em outras sociedades empresárias e não empresárias.

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”). As empresas controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

Impacto do Coronavírus (COVID-19) nas demonstrações financeiras

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou que o corona vírus (COVID-19) é uma pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somadas ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos e com potenciais impactos nas demonstrações financeiras. As principais economias do Mundo e os principais blocos econômicos implementaram pacotes de estímulos econômicos expressivos para superar a recessão econômica que estas medidas de mitigação da propagação do COVID -19 provocaram.

No Brasil, os Poderes Executivo e Legislativo da União publicaram diversos atos normativos para prevenir e conter a pandemia, com destaque para o Decreto Legislativo nº 6, publicado em 20 de março de 2020, que declarou o estado de calamidade pública. Os governos estaduais e municipais também publicaram diversos atos normativos buscando restringir a livre circulação de pessoas e as atividades comerciais e de serviços, além de viabilizar investimentos emergenciais na área da saúde.

Considerando a situação atual da disseminação do surto, entendemos que a nossa projeção de receitas e dos fluxos de caixa operacionais para o ano de 2022 está sendo revisada tempestivamente, sempre que necessário, o que eventualmente pode causar a necessidade de reconhecer uma perda ao valor recuperável principalmente para recebíveis. As estimativas do efeito financeiro do surto e seus impactos estão apresentados com base no melhor julgamento da administração e nenhuma perda adicional é esperada.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto operacional--Continuação

Impacto do Coronavírus (COVID-19) nas demonstrações financeiras --Continuação

A Administração avalia de forma constante o impacto do surto nas operações e na posição patrimonial e financeira do Grupo, com o objetivo de implementar medidas apropriadas para mitigar os impactos do surto nas operações e nas informações contábeis. As seguintes principais medidas foram tomadas:

- Negociação das condições dos pagamentos com os fornecedores e de recebimento de clientes do Grupo e, para mitigar eventuais riscos de liquidez; e
- Postergação de pagamento de impostos como FGTS, conforme legislação vigente, já retomados.

Na data de aprovação destas demonstrações financeiras, a administração do Grupo avaliou que não havia incertezas relevantes que pusessem em dúvida sua capacidade de operação futura, bem como não identificou qualquer situação que pudesse afetar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021. A Companhia e suas controladas continuarão monitorando constantemente os efeitos da crise e os impactos nas suas operações e nas demonstrações financeiras.

Continuidade operacional

A administração da Companhia avaliou a capacidade das Companhias do Grupo em continuar operando e está confortável quanto sua posição financeira e operacional. A administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza significativa que possa colocar sua capacidade operacional em risco. Assim, essas demonstrações financeiras foram preparadas com base no pressuposto de continuidade.

2. Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e principais políticas contábeis

2.1.1. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

i) *Declaração de conformidade*

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas 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).

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras tais como áreas, unidades, orçamentos, valor garantido de venda, não foram auditados pelos auditores independentes.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

ii) *Base de elaboração*

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto pelos saldos de “aplicações financeiras”, “títulos e valores mobiliários”, que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado do exercício. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e principais políticas contábeis--Continuação

2.1.1. Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

ii) *Base de elaboração*--Continuação

A preparação de demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis do Grupo. 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 consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa 3.

O Grupo elaborou as demonstrações do valor adicionado ("DVA") individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e como informação suplementar às informações contábeis em IFRS, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRS.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão expressas em milhares de Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, exceto quando indicado de forma diferente.

2.2. Consolidação

a) Controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras das entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida;
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

a) Controladas--Continuação

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o período são incluídas na demonstração do resultado a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos para a aquisição da controlada em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação de não controladores na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos.

A Companhia apresenta, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, suas participações em controladas usando o método de consolidação integral, sendo os saldos ativos, passivos e resultados das controladas consolidados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações entre as empresas do Grupo. As controladas estão sediadas no Brasil, e suas informações financeiras foram elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia e reconhecidas nas suas demonstrações financeiras individuais pelo método da equivalência patrimonial.

b) Controladas em conjunto

A Companhia possui controlada em conjunto, que é um acordo através do qual as partes que detêm controle conjunto e possuem direitos sobre os ativos líquidos do acordo conjunto. Controle conjunto é o compartilhamento contratualmente acordado de controle, aplicável somente quando as decisões sobre as atividades relevantes requerem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

b) Controladas em conjunto--Continuação

Um investimento em uma controlada em conjunto, na Companhia, é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial a partir da data em que a investida é classificada neste item. Se aplicável, na aquisição do investimento em uma controlada em conjunto, qualquer excedente do custo do investimento sobre a participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida é reconhecido como ágio, que é incluído no valor contábil do investimento. Qualquer excedente da participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida sobre o custo do investimento, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado do período em que o investimento é adquirido.

Quando uma entidade do Grupo realiza uma transação com uma controlada em conjunto do Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação são reconhecidos nas demonstrações financeiras do Grupo somente na extensão das participações na controlada em conjunto que não sejam relacionadas ao Grupo.

c) Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes

Nas demonstrações financeiras, as mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

d) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas abaixo:

Diretas	Participação	
	2021	2020
Vitta Residencial S.A.	100,00%	100,00%
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	100,00%	100,00%
Beta Realty I S.A.	100,00%	100,00%
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	39,98%	99,98%
Bild Properties e Participações Ltda.	92,50%	92,50%
Bild SPE Av Caramuru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%
SPE Vitta Parque dos Lagos Ltda.	90,00%	90,00%
BV Partners I Ltda.	100,00%	100,00%
BV Partners II Ltda. (*)	100,00%	-
BV Partners III Ltda. (*)	100,00%	-
Terre Urbanismo Ltda. (*)	90,00%	-
Indiretas	Participação	
	2021	2020
Alameda São Paulo SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Alfredo Tosi FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 16 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 24 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 27 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 28 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 46 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 65 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
AQA Bild Desenvolvimento Imobiliário 71 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
AQA Vitta 09 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta 13 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta 14 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta 15 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 17 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 142 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
AQA Vitta Residencial 151 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
AQA Vitta Residencial 29 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 32 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 33 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 43 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 44 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 45 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 50 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 52 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 56 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 75 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 86 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 93 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
AQA Vitta Residencial 94 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2021	2020
AQA Vitta Residencial 163 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
Attuale AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Avalon BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Avenida do Café RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,90%	99,90%
Bild Cristóvão Colombo AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Higienópolis PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Hotel Bauru SPE Ltda.	97,00%	97,00%
Bild Jardim Elite PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild La Vie AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Lagoinha Quadra 6 RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Quinta da Primavera L2 Q11 RPO Desenv Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Quinta a Primavera L3 Q10 RPO Desenv Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Residencial Amazonas 01 FCA Desenv Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Residencial Amazonas 02 FCA Desenv Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Residencial Amazonas 03 FCA Desenv Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Rua da Justiça 02 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Samambaia BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Bild Vila do Golfe Q4 L3 RP Desenv Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Blocomax - Indústria e Comércio de Artefatos de Cimento Ltda. (a)	100,00%	100,00%
Brcasa Negócios Imobiliários Ltda.	100,00%	100,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 12 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 15 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 35 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 39 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Bild Desenvolvimento Imobiliário 60 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
BRU Vitta Residencial 109 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 110 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 138 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
BRU Vitta Residencial 139 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
BRU Vitta Residencial 140 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
BRU Vitta Residencial 155 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
BRU Vitta Residencial 157 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 49 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 53 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 54 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 68 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 85 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BRU Vitta Residencial 88 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
BTU Vitta Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
BTU Vitta Residencial 25 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Caramuru II RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2021	2020
Centro de Inteligência em Construção e Administração Ltda.	100,00%	100,00%
Chácara Alvorada 2 BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	97,00%	97,00%
Chácara Alvorada Properties BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	89,70%	89,70%
CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,90%	99,90%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 14 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 21 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 33 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 39 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 52 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 55 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 64 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 66 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 67 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 70 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
CPS Bild Desenvolvimento Imobiliário 78 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
CPS Vitta Residencial 150 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
CPS Vitta Residencial 16 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 160 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 22 Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 60 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 61 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 62 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 63 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 64 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 67 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 70 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
CPS Vitta Residencial 84 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Empreendimento Imobiliário Urbaplan 011 SPE Ltda. (a)	100,00%	100,00%
Exklusiv Golf RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 13 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 19 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 26 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 44 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 54 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 56 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 57 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
FCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 68 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
FCA Vitta Residencial 101 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 102 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 108 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 129 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
FCA Vitta Residencial 143 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
FCA Vitta Residencial 21 Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 26 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 38 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2021	2020
FCA Vitta Residencial 39 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 47 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 76 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 77 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 78 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
FCA Vitta Residencial 79 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Gris Residence RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Henrique Lupo AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Hub RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Isla Lagoinha RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (*)	60,00%	-
Livve FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Lon Vitta Residencial 158 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
Mar Bild Desenvolvimento Imobiliário 22 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Mar Bild Desenvolvimento Imobiliário 49 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Mar Bild Desenvolvimento Imobiliário 50 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Mar Vitta Residencial 113 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Mar Vitta Residencial 114 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Mar Vitta Residencial 126 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Mirage RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Núcleo Alpha 4 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Olhos D'água Q2 L7 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Olhos D'água Q2 L8 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Olhos D'água Q5 L10 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Olhos D'água Q5 L8 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Olhos D'água Q5 L9 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Olhos D'água Q6 L1 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Olhos D'água Q6 L2 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Olhos D'água Q6 L3 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Only Residence SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 19 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 31 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 32 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 48 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 51 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 53 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 58 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
PIR Bild Desenvolvimento Imobiliário 82 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
PIR Vitta Residencial 118 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 119 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 120 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 121 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 122 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2021	2020
PIR Vitta Residencial 123 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 124 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 134 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
PIR Vitta Residencial 35 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 36 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 37 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
PIR Vitta Residencial 58 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Regional Bild Araraquara São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild Bauru Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild Campinas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	96,00%	96,00%
Regional Bild Franca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild Limeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	88,00%	-
Regional Bild Londrina Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	80,00%	-
Regional Bild Marília Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild Piracicaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	89,90%	96,00%
Regional Bild São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild São José do Rio Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild São Paulo Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild Sorocaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Bild Uberaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	96,00%	96,00%
Regional Bild Uberlândia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	95,00%	95,00%
Regional Vitta Araraquara São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	96,00%	96,00%
Regional Vitta Bauru Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	95,00%	95,00%
Regional Vitta Campinas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Vitta Franca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	96,00%	96,00%
Regional Vitta Limeira Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	88,00%	-
Regional Vitta Londrina Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	80,00%	-
Regional Vitta Marília Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Vitta Piracicaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Vitta Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	89,90%	96,00%
Regional Vitta São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Vitta São José do Rio Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Vitta São Paulo Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	97,00%	97,00%
Regional Vitta Sorocaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	90,00%	97,00%
Regional Vitta Uberaba Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	96,00%	96,00%
Regional Vitta Uberlândia Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	96,00%	96,00%
Residencial Paraíso FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 40 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 43 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 59 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 62 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 63 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 75 SPE Ltda. (*)	100,00%	-

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2021	2020
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 76 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 77 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 84 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
RPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 86 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
RPO Vitta Residencial 106 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 112 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 125 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 127 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 128 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
RPO Vitta Residencial 130 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
RPO Vitta Residencial 131 Ltda. (*)	100,00%	-
RPO Vitta Residencial 132 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
RPO Vitta Residencial 161 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
RPO Vitta Residencial 42 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 48 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 51 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 55 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 59 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 71 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 72 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 74 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 87 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 90 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 95 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 96 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 99 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
RPO Vitta Residencial 166 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
RPO Vitta Residencial 167 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SCA Bild Desenvolvimento Imobiliário 74 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
SCA Vitta Residencial 146 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
SCA Vitta Residencial 19 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SCA Vitta Residencial 24 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 17 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 23 SPE Ltda.	97,00%	99,00%
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 42 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Bild Desenvolvimento Imobiliário 83 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SJP Vitta 01 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta 02 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 03 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 113 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 147 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
SJP Vitta Residencial 27 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 34 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 40 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 41 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2021	2020
SJP Vitta Residencial 57 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 66 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SJP Vitta Residencial 164 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SJP Vitta Residencial 165 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SJP Vitta Residencial 169 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SJP Vitta Residencial 168 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SJR Vitta Residencial 18 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SNR Vitta Residencial 23	99,00%	99,00%
SPE Belize Residencial Monte Alegre Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	99,90%
SPE Bild 23 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 26 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	99,90%
SPE Bild 29 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 30 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 36 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 37 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Bild 38 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Benedine Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Domingos Angerami Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Heitor Rigon 1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Heitor Rigon 2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Itajubá Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Jardim Zara Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Martins Pena Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Mary Dotta Ltda.	97,00%	97,00%
SPE Vitta Residencial 11 Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Residencial 24 Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Residencial 25 Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Residencial 26 Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Residencial 27 Ltda.	99,80%	99,80%
SPE Vitta Ribeirão Verde II Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Ribeirão Verde Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Via Norte Ltda.	99,00%	99,00%
SPE Vitta Vila Virgínia 3 Ltda.	99,00%	99,00%
SPJ Vitta Residencial 28 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Bild Desenvolvimento Imobiliário 37 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 116 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 117 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 73 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 89 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 92 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 97 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SPO Vitta Residencial 98 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Bild Desenvolvimento Imobiliário 41 SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2021	2020
SRC Bild Desenvolvimento Imobiliário 45 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Bild Desenvolvimento Imobiliário 79 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
SRC Vitta Residencial 100 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Vitta Residencial 107 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Vitta Residencial 111 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
SRC Vitta Residencial 148 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
The City SJRP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Trend Residence Club SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Bild Desenvolvimento Imobiliário 47 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UBR Bild Desenvolvimento Imobiliário 72 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
UBR Bild Desenvolvimento Imobiliário 81 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
UBR Vitta Residencial 106 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
UBR Vitta Residencial 133 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
UBR Vitta Residencial 137 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
UBR Vitta Residencial 144 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
UBR Vitta Residencial 145 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
UBR Vitta Residencial 152 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
UBR Vitta Residencial 153 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
UBR Vitta Residencial 154 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
UBR Vitta Residencial 159 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
UBR Vitta Residencial 162 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
UBR Vitta Residencial 91 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 18 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 29 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 30 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 61 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 73 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 80 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
UDI Bild Desenvolvimento Imobiliário 85 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
UDI Vitta Residencial 135 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
UDI Vitta Residencial 136 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
UDI Vitta Residencial 141 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
UDI Vitta Residencial 149 SPE Ltda. (*)	99,00%	-
UDI Vitta Residencial 156 SPE Ltda. (*)	100,00%	-
UDI Vitta Residencial 30 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 31 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 46 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 69 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 80 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 81 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
UDI Vitta Residencial 82 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vila Aviação I BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vila Aviação II BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vision RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2021	2020
Vitta Acácia Residence AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Água Branca 2 PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Água Branca PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Alvorada FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Amâncio Lopes STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Arouche Reis 1 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bairro dos Machados I AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bairro dos Machados II AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bandeirantes II RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bandeirantes SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bebedouro Ilhéus BBD Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Berchieri JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bonfim 1 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bonfim 3 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bonfim 4 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Bonfim 5 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Caminhos D'água FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Campo Bello PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Colina Verde BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Flamboyant Laranja AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Flamboyant Vermelho AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Flora PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Heitor Rigon 3 RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Interlagos RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jaboticabal I JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jaboticabal II JBT Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Colonial BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Eldorado BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Eugenia BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Ferraz BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Interlagos RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Itapuã PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Paraíso Amarelo AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Paraíso Azul AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Paraíso Branco AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Jardim Paraíso Vermelho AQA Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Joaquim Felix RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Laranjal Paulista 3 PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Mary Dotta II BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Mary Dotta III BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Nações Unidas BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Noiva da Colina PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Oswaldo Cruz RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Palmiro Bim RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Paraná SRN Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Consolidação--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

Indiretas	Participação	
	2021	2020
Vitta Parque Castelo 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque das Árvores 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque das Árvores 02 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque dos Lagos 2 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque dos Pinus 2 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque dos Pinus RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque dos Sabiás BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque Roosevelt BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Parque Universitário 1 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Patriarca RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Portinari RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Praças do Ipiranga SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Pulicano FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Residencial 20 SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Ribeirão Verde 4 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Clara STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Elisa STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Lucia 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Lucia 02 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Terezinha 1 PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Santa Terezinha 2 PIR Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta São José I BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta São Sebastião BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta São Vicente 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Sertãozinho SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Severino Tostes 01 FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Terra Branca BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Tito Bonagamba RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Veneto II STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Veneto III STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Via Norte 3 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Via Norte 4 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Via Norte 5 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Vila Elisa RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Vila Nipônica BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Vila Xavier I AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vitta Vila Xavier II AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%
Vivaz Residencial BRU Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	99,00%	99,00%

(a) As empresas foram adquiridas no decorrer do ano de 2020. Vide nota explicativa 11(d).

(*) Novos investimentos em empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia e que são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs").

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

O Grupo adotou o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, 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 companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e o referido ofício circular para o Grupo.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Os modelos de negócios da Companhia são baseados, substancialmente, em contratos de compra e venda de imóveis com "financiamento na planta" e "financiamento no final da obra".

No modelo "financiamento na planta", geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina "contrato de compra e venda de imóvel na planta" com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem: (i) Pagamentos direto à incorporadora; (ii) Financiamento bancário; (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS); e (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente para empreendimentos de alto e médio padrão 27% a 37% e para baixo padrão 15% a 25% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados entre as partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e Incorporadora	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador, incorporador (no caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, incorporadora e instituição financeira (IF)	Instituição financeira (IF)	27% a 37% e 15% a 25% da incorporadora e 62% a 75% da instituição financeira para empreendimento de alto médio e baixo padrão, respectivamente	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o período findo em 31 de dezembro de 2021, para os empreendimentos de alto e médio padrão 63% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (31 de dezembro de 2020 - 67%); 34% quitação com recursos próprios (31 de dezembro de 2020 - 30%) e 3% financiamento próprio (31 de dezembro de 2020 - 3%). Para os empreendimentos de baixo padrão, 93% dos contratos celebrados foram na modalidade de "financiamento na planta (31 de dezembro de 2020 - 91%); 4% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) (31 de dezembro de 2020 - 6%) e 3% financiamento próprio (31 de dezembro de 2020 - 3%).

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável.

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e as variações monetárias de IGP-M, IPCA e INCC são apropriados ao resultado na rubrica "Venda de imóveis", observando-se o regime de competência.

Detalhamos a seguir alguns aspectos:

- (i) O custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado no momento em que incorre;
- (ii) As receitas de vendas das unidades não concluídas são apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão (PoC) de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- (iii) As receitas de vendas apuradas conforme o item (ii), incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, devido à relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- (iv) As despesas comerciais, representadas, substancialmente, por despesas de publicidade e comissões sobre vendas, inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência; e

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

- (v) A provisão para garantia é constituída por montante considerado suficiente pela Administração para a cobertura de eventuais desembolsos futuros, considerando as unidades entregues sob garantia, com base no custo histórico.

Na ocorrência de distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias, as receitas e os custos reconhecidos no resultado são revertidas, a débito na rubrica "Venda de imóveis" e a crédito na rubrica "Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados", este em contrapartida aos "Estoques de imóveis a comercializar".

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou dos custos estimados, os quais são refletidos no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Em alguns casos, a Companhia pode vir a negociar diretamente com o promitente, assumindo o risco da operação. 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, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão (PoC) de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento.
- 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";

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, 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"**;

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporais".
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, 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;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

a) Receita com prestação de serviços

As receitas decorrentes da prestação de serviços são representadas por atividades de gerenciamento de obras e administração imobiliária, apropriadas ao resultado de acordo com sua competência.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Reconhecimento de receitas e custos--Continuação

b) Receitas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

c) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

d) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

e) Demais receitas e custos

As demais receitas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias e cambiais, que são calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre ativos e passivos circulantes e não circulantes. Incluem também os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização.

2.4. Operações de permuta

Permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.4. Operações de permuta--Continuação

Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente dos imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevaecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Representado por numerários em caixa, saldos em banco conta movimento e aplicações financeiras resgatáveis, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, sendo o ganho ou perda registrado no resultado do período respeitando a competência. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa, em sua maioria, são classificadas na categoria de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

2.6. Instrumentos financeiros

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 do Grupo para a gestão destes ativos financeiros. Com exceção das contas a receber de clientes que não contenham um componente de financiamento significativo ou para as quais o Grupo tenha aplicado o expediente prático, o Grupo 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.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

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 futuros que sejam “exclusivamente pagamentos de principal e de juros” (também referidos como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento. Ativos financeiros com fluxos de caixa que não sejam exclusivamente pagamentos de principal e de juros são classificados e mensurados ao valor justo por meio do resultado, independentemente do modelo de negócio adotado.

O modelo de negócios do Grupo para administrar ativos financeiros se refere a como ele 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.

Ativos financeiros classificados e mensurados ao custo amortizado são mantidos em plano de negócio com o objetivo de manter ativos financeiros de modo a obter fluxos de caixa contratuais enquanto ativos financeiros classificados e mensurados ao valor justo em contrapartida a outros resultados abrangentes são mantidos em modelo de negócio com o objetivo de obter fluxos de caixa contratuais e também com o objetivo de venda.

As compras ou vendas de ativos financeiros que exigem a entrega de ativos dentro de um prazo estabelecido por regulamento ou convenção no mercado (negociações regulares) são reconhecidas na data da negociação, ou seja, a data em que o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, o Grupo classifica os seus ativos financeiros nas categorias abaixo:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

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.

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 instrumentos derivativos e investimentos patrimoniais listados, os quais o Grupo não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes. Dividendos sobre investimentos patrimoniais listados são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando houver sido constituído o direito ao pagamento. Um derivativo embutido em um contrato híbrido com um passivo financeiro é separado do passivo e contabilizado como um derivativo separado se: (a) as características e aos riscos econômicos não estiverem estritamente relacionados às características e riscos econômicos do contrato principal; (b) o instrumento separado, com os mesmos termos que o derivativo embutido, atenda à definição de derivativo; e (c) o contrato híbrido não for mensurado ao valor justo, com alterações reconhecidas no resultado. Derivativos embutidos são mensurados ao valor justo, com mudanças no valor justo reconhecidas no resultado. Uma reavaliação somente ocorre se houver uma mudança nos termos do contrato que modifique significativamente os fluxos de caixa que de outra forma seriam necessários ou uma reclassificação de um ativo financeiro fora da categoria de valor justo por meio do resultado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--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
- O Grupo 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) o Grupo transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) o Grupo nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando o Grupo transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ele avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, o Grupo continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, o Grupo 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 pelo Grupo. 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).

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

O Grupo reconhece uma provisão para perdas de crédito esperadas para todos os instrumentos de dívida não detidos pelo valor justo por meio do resultado. As perdas de crédito esperadas baseiam-se na diferença entre os fluxos de caixa contratuais devidos de acordo com o contrato e todos os fluxos de caixa que o Grupo espera receber, descontados a uma taxa de juros efetiva que se aproxime da taxa original da transação. Os fluxos de caixa esperados incluirão fluxos de caixa da venda de garantias detidas ou outras melhorias de crédito que sejam integrantes dos termos contratuais.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Ativos financeiros--Continuação

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros--Continuação

As perdas de crédito esperadas são reconhecidas em duas etapas. Para as exposições de crédito para as quais não houve aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, as perdas de crédito esperadas são provisionadas para perdas de crédito resultantes de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses (perda de crédito esperada de 12 meses).

Para as exposições de crédito para as quais houve um aumento significativo no risco de crédito desde o reconhecimento inicial, é necessária uma provisão para perdas de crédito esperadas durante a vida remanescente da exposição, independentemente do momento da inadimplência (uma perda de crédito esperada vitalícia).

Para contas a receber de clientes, o Grupo aplica uma abordagem simplificada no cálculo das perdas de crédito esperadas. Portanto, o Grupo não acompanha as alterações no risco de crédito, mas reconhece uma provisão para perdas com base em perdas de crédito esperadas vitalícias em cada data-base. O Grupo estabeleceu uma matriz de provisões que se baseia em sua experiência histórica de perdas de crédito, ajustada para fatores prospectivos específicos para os devedores e para o ambiente econômico.

O Grupo considera um ativo financeiro em situação de inadimplemento quando os pagamentos contratuais estão vencidos, conforme detalhado na Nota 2.7. No entanto, em certos casos, o Grupo também pode considerar que um ativo financeiro está em inadimplemento quando informações internas ou externas indicam ser improvável o Grupo receber integralmente os valores contratuais em aberto antes de levar em conta quaisquer melhorias de crédito mantidas pelo Grupo.

Um ativo financeiro é baixado quando não há expectativa razoável de recuperação dos fluxos de caixa contratuais.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado ou passivos financeiros ao custo amortizado, conforme apropriado.

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.

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 mensuração de passivos financeiros depende de sua classificação, conforme descrito abaixo:

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação se forem incorridos para fins de recompra no curto prazo. Essa categoria também inclui instrumentos financeiros derivativos contratados pelo Grupo que não são designados como instrumentos de hedge nas relações de hedge definidas pelo CPC 48. Derivativos embutidos separados também são classificados como mantidos para negociação a menos que sejam designados como instrumentos de hedge eficazes. Ganhos ou perdas em passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado. Os passivos financeiros designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado são designados na data inicial de reconhecimento, e somente se os critérios do CPC 48 forem atendidos. Vide Nota 31 para os passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.6. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Passivos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Passivos financeiros ao custo amortizado (empréstimos e financiamentos)

Esta é a categoria mais relevante para o Grupo. Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos 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 concedidos e contraídos, sujeitos a juros.

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.

iii) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial 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.

2.7. Contas a receber de clientes

Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito na nota explicativa 2.3(a) acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável, e classificados como ativos financeiros ao custo amortizado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.7. Contas a receber de clientes--Continuação

A provisão para perda de crédito esperada é reconhecida, quando necessário, para os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados trimestralmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos e expectativas prospectivas.

Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de noventa dias, o Grupo realiza o complemento da provisão para a totalidade dos saldos em aberto. A análise é realizada individualmente por contrato de venda, conforme previsto pelo CPC 48 - Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

As atividades de cobrança para recuperação dos valores vencidos continuam sendo realizadas periodicamente.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

2.8. Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção), custos de mão-de-obra própria e terceirizada e custos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, que não excede ao seu valor líquido realizável.

Os terrenos podem ser adquiridos à vista, a prazo, permutados por unidades imobiliárias do edifício a ser construído, permutados por unidades acabadas ou em construção de outros empreendimentos ou permutados por valores a receber provenientes das futuras vendas de empreendimentos. O custo do terreno referente às unidades permutadas é formado pelo valor de venda estimado à vista, sendo este valor justo registrado em contrapartida de adiantamentos de clientes.

Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos captados por meio do Sistema Financeiro da Habitação e de outras linhas de captações cujos recursos sejam utilizados para financiamento da construção e aquisição de terrenos são capitalizados durante a fase de desenvolvimento e construção, e são apropriados ao resultado na proporção das unidades vendidas.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.8. Imóveis a comercializar--Continuação

O Grupo realiza, semestralmente, testes para as unidades em construção e as unidades concluídas, comparando o custo unitário de construção com o valor de venda das unidades em estoque. As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

2.9. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as demonstrações financeiras das controladas e das controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

O ágio resultante de uma combinação de negócios, classificados como de vida útil indefinida, é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver. Conforme orientação do ICPC 09, o ágio foi classificado no grupo de "investimentos" no balanço patrimonial Individual e no Ativo Intangível no balanço patrimonial Consolidado por se tratar de uma transação envolvendo empresa controlada.

2.10. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. As taxas de depreciação, para o exercício de 2021 e 2020, estão abaixo demonstradas:

Edifícios	4%
Instalações	10%
Móveis e utensílios	10%
Máquinas e equipamentos	10%
Computadores e periféricos	20%
Estande de vendas	10%
Direito de uso	33%
Benfeitorias em propriedade de terceiros	20%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.10. Imobilizado--Continuação

Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhadas periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

2.11. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

2.12. Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (*impairment*)

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor de uso e o valor líquido de venda.

A Administração do Grupo revisa no mínimo anualmente o valor contábil líquido dos ativos não financeiros (ou grupo de ativos relacionados), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável efetivo. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para recuperação, ajustando o valor contábil líquido dos ativos ao valor recuperável (*impairment*), em contrapartida ao resultado.

Se uma perda por redução ao valor recuperável for subsequentemente revertida, o valor contábil do ativo (ou grupo de ativos relacionados) é aumentado para a estimativa revista de seu valor recuperável, mas sem exceder o valor que teria sido determinado caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida em exercícios anteriores.

2.13. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos de transação incorridos na estruturação da operação, quando aplicável. Subsequentemente, são apresentados acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido. São classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.14. Contas a pagar a fornecedores

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar 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.

2.15. Obrigações por compra de terrenos

Nas operações de aquisições de imóveis para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes. Os valores são reconhecidos conforme cláusulas contratuais, considerando o valor justo do terreno adquirido e, nos casos de entrega de futuras unidades imobiliárias, pela determinação do produto a ser desenvolvido no terreno.

2.16. Imposto de renda e contribuição social

a) Passivos fiscais correntes e diferidos

O Grupo apura o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real - Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido - Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.16. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

a) Passivos fiscais correntes e diferidos--Continuação

- Regime especial de tributação (RET) - Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de suas controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS e Programa de Integração Social - PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do período, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras.

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 serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

2.17. Demais ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Grupo e se seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando o Grupo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo no futuro.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.18. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Quando aplicável, os ativos e passivos não circulantes e os circulantes, quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, são ajustados pelo valor presente. O ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Dessa forma, os juros embutidos nas receitas, despesas e custos associados a esses ativos e passivos são descontados com o intuito de reconhecê-los em conformidade com o regime de competência dos exercícios.

Posteriormente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa. As taxas de juros implícitas aplicadas foram determinadas com base em premissas e são consideradas estimativas contábeis.

2.19. Provisão para demandas judiciais

Reconhecidas quando o Grupo tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

As provisões são constituídas, revistas e ajustadas de modo a refletir a melhor estimativa nas datas das demonstrações financeiras.

2.20. Provisão para garantias de obras

As provisões para garantias relacionadas ao período de cinco anos, pós-obra, são registradas ao longo das construções dos empreendimentos e fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para os empreendimentos com construção própria, o Grupo registra provisão baseada no orçamento e no histórico de gastos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.21. Provisão de distratos nos contratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou, em raros casos, 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 uma provisão passou a ser constituída para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados que apresentam evidências objetivas de *"impairment"*. A constituição da provisão para distrato ocorre quando é identificado riscos de entrada de fluxo de caixa. Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

Na ocorrência de distrato de contratos de venda de unidades imobiliárias, as receitas e os custos reconhecidos no resultado são revertidos, a débito na rubrica "Venda de imóveis" e a crédito na rubrica "Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados", este em contrapartida aos "Estoques de imóveis a comercializar".

2.22. Benefícios à empregados

Participação nos resultados

O Grupo reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. O Grupo reconhece provisão ao longo do exercício, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

2.23. Arrendamentos

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.23. Arrendamentos--Continuação

Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário

O Grupo avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial.

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativas de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável.

Como arrendatário, o Grupo identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos aluguéis da sua sede principal, sedes regionais e lojas comerciais. Os referidos contratos têm vigência entre 2 (dois) e 5 (cinco) anos e, para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período para as sedes e o prazo contratual para as lojas comerciais.

Ao determinar o prazo de arrendamento, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle do Grupo. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário.

2.24. Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.25. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo nas demonstrações financeiras do Grupo ao final do exercício, com base no estatuto social da Companhia. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório somente é provisionado na data em que são aprovados pelos acionistas em assembleia geral.

2.26. Resultado por ação

Calculado por meio do resultado atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41 – Resultado por ação.

2.27. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2021

O Grupo aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2021 ou após essa data. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Alterações no CPC 06 (R2), CPC 11, CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38 e 48 fornecem exceções temporárias que endereçam os efeitos das demonstrações financeiras quando uma taxa de certificado de depósito interbancário é substituída com uma alternativa por uma taxa quase que livre de risco. As alterações incluem os seguintes expedientes práticos:

- Um expediente prático que requer mudanças contratuais, ou mudanças nos fluxos de caixa que são diretamente requeridas pela reforma, a serem tratadas como mudanças na taxa de juros flutuante, equivalente ao movimento numa taxa de mercado.
- Permite mudanças requeridas pela reforma a serem feitas nas designações e documentações de hedge, sem que o relacionamento de hedge seja descontinuado.
- Fornece exceção temporária para entidades estarem de acordo com o requerimento de separadamente identificável quando um instrumento com taxa livre de risco é designado como hedge de um componente de risco.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo. O Grupo pretende usar os expedientes práticos nos períodos futuros se eles se tornarem aplicáveis.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.27. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2021--Continuação

Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento que vão além de 30 de junho de 2021.

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento

A alteração pretendia a ser aplicada até 30 de junho de 2021, mas como o impacto da pandemia do Covid-19 pode continuar, em 31 de março de 2021, o CPC estendeu o período da aplicação deste expediente prático para de 30 junho de 2022. Essa alteração entra em vigor para exercícios sociais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2021. No entanto, o Grupo ainda não recebeu benefícios concedidos para arrendatários relacionados à Covid-19 mas planeja aplicar o expediente prático quando disponível dentro do período da norma

2.28. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

IFRS 17 - Contratos de seguro

Em maio de 2017, o IASB emitiu a IFRS 17 - Contratos de Seguro (norma ainda não emitida pelo CPC no Brasil, mas que será codificada como CPC 50 - Contratos de Seguro e substituirá o CPC 11 - Contratos de Seguro), uma nova norma contábil abrangente para contratos de seguro que inclui reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Assim que entrar em vigor, a IFRS 17 (CPC 50) substituirá a IFRS 4 - Contratos de Seguro (CPC 11) emitida em 2005. A IFRS 17 aplica-se a todos os tipos de contrato de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidade que os emitem, bem como determinadas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária. Aplicam-se algumas exceções de escopo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.28. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

IFRS 17 - Contratos de seguro--Continuação

O objetivo geral da IFRS 17 é fornecer um modelo contábil para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para as seguradoras. Em contraste com os requisitos da IFRS 4, os quais são amplamente baseados em políticas contábeis locais vigentes em períodos anteriores, a IFRS 17 fornece um modelo abrangente para contratos de seguro, contemplando todos os aspectos contábeis relevantes. O foco da IFRS 17 é o modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (abordagem de taxa variável); e
- Uma abordagem simplificada (abordagem de alocação de prêmio) principalmente para contratos de curta duração.

A IFRS 17 vigora para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023, sendo necessária a apresentação de valores comparativos. A adoção antecipada é permitida se a entidade adotar também a IFRS 9 e a IFRS 15 na mesma data ou antes da adoção inicial da IFRS 17. Essa norma não se aplica ao Grupo.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante:

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação; e
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, o Grupo avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.28. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de 'estimativa contábeis'. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiros do Grupo.

Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e *IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements*, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis.

As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis. As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. Já que as alterações ao *Practice Statement 2* fornece guias não obrigatórios na aplicação da definição de material para a informação das políticas contábeis, uma data para adoção desta alteração não é necessária.

O Grupo está atualmente avaliando os impactos dessas alterações nas políticas contábeis divulgadas.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativos

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos, estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, e as respectivas divulgações, bem como as divulgações de passivos contingentes. No processo de aplicação das políticas contábeis do Grupo, a Administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:

Determinação do prazo de arrendamento de contratos que possuam cláusulas de opção de renovação ou rescisão (Empresa como arrendatária)

O Grupo possui determinados contratos de arrendamento que incluem opções de renovação e rescisão, sendo aplicado julgamento ao avaliar se é razoavelmente certo se deve ou não exercer a opção de renovar ou rescindir o arrendamento. Nessa avaliação considera todos os fatores relevantes que criam um incentivo econômico para o exercício da renovação ou da rescisão. Após a mensuração inicial a Companhia reavalia o prazo do arrendamento se houver um evento significativo ou mudança nas circunstâncias que esteja sob seu controle e afetará sua capacidade de exercer ou não exercer a opção de renovar ou rescindir (por exemplo, realização de benfeitorias ou customizações significativas no ativo arrendado).

Estimativas e premissas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. O Grupo revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

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

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativos--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. 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.

As estimativas e julgamentos que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contemplados a seguir:

a) Redução ao valor recuperável dos ativos

Para determinar se o excedente ao valor contábil na compra de entidades apresenta um valor maior em seu valor recuperável, é necessário fazer estimativas do fluxo de caixa futuro da unidade geradora de caixa onde esse excedente foi alocado. O cálculo do valor justo é baseado em estimativas de fluxos de caixa futuros esperados, comum a taxa de desconto que represente o custo de capital médio do Grupo.

b) Provisões para contingências

O Grupo reconhece provisão para demandas cíveis e trabalhistas. 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 provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c) Imposto de renda, contribuição social e outros impostos

O Grupo reconhece provisões para situações em que é provável que valores adicionais de impostos sejam devidos. Quando o resultado dessas questões for diferente dos valores inicialmente estimados e registrados, essas diferenças afetarão os ativos e passivos fiscais atuais e diferidos no exercício em que o valor definitivo for determinado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativos--Continuação

d) Reconhecimento de receita e “impairment” de contas a receber

O Grupo usa o método de POC para apropriar a receita de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definido assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia e de suas controladas de acordo com o método contábil utilizado.

“Impairment” de contas a receber - Provisão para distratos

A Companhia e suas controladas efetuam a provisão para distratos, quando em sua análise por cliente são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Essas provisões 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.

A provisão é constituída como redutora das contas a receber de clientes tendo contrapartida a rubrica:(i) a posição dos imóveis a comercializar; e (ii) a rubrica “provisões”, na demonstração do resultado. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica “provisões”, no balanço patrimonial.

e) Provisão para garantia

A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, regularmente revisada, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativos--Continuação

f) Teste de recuperabilidade do estoque

Anualmente a Companhia submete seu estoque de unidades concluídas ao teste de recuperabilidade, para avaliar se o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. O valor recuperável da unidade é determinado pelo preço de mercado atual de venda das unidades similares às que estão sendo objeto do teste, deduzido do valor estimado do custo para realização da venda dessa unidade. Se o valor recuperável for inferior ao valor de custo, a Companhia realiza a baixa do excedente.

g) Arrendamentos - Estimativa da taxa incremental sobre empréstimos

O Grupo não é capaz de determinar prontamente a taxa de juros implícita no arrendamento e, portanto, considera a sua taxa incremental sobre empréstimos para mensurar os passivos do arrendamento. A taxa incremental é a taxa de juros que o Grupo teria que pagar ao pedir emprestado, por prazo semelhante e com garantia semelhante, os recursos necessários para obter o ativo com valor similar ao ativo de direito de uso em ambiente econômico similar. Dessa forma, essa avaliação requer que a Administração considere estimativas quando não há taxas observáveis disponíveis ou quando elas precisam ser ajustadas para refletir os termos e condições de um arrendamento. O Grupo estima a taxa incremental usando dados observáveis (como taxas de juros de mercado) quando disponíveis e considera nesta estimativa aspectos que são específicos a Empresa (como o rating de crédito).

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e bancos contas movimento	1.269	814	65.071	83.322
Aplicações financeiras (i)	-	37.460	189	103.531
	1.269	38.274	65.260	186.853

- (i) As aplicações são remuneradas de acordo com a variação de suas respectivas cotas e a operação compromissada é remunerada à taxa média da variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), que no período de 2021 foi de 99,57% a.a. (2020 – 95,95%), e podem ser resgatados de acordo com a necessidade de recursos da Companhia. As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

5. Títulos e valores mobiliários

As aplicações financeiras estão substancialmente representadas pelos ativos dos fundos de aplicações dos recursos financeiros que desempenharam uma rentabilidade bruta 99,57% e 101,5% em relação ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário) no ano de 2021 (2020 - 41,72% do CDI). Esses investimentos não atendem a todos os critérios para serem classificadas como equivalentes de caixa nos termos do CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

5. Títulos e valores mobiliários--Continuação

Estão compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Letra Financeira do Tesouro (i)	21.499	17.873	70.124	20.300
Debêntures compromissadas (ii)	675	5.409	675	5.409
Letra do Tesouro Nacional (ii)	4.841	-	15.789	-
CDB (v)	25.163	-	25.163	-
Fundo renda fixa (iii)	-	21.380	-	21.380
Fundo de investimento multimercado (iii)	-	27.268	-	27.268
Outros (iv)	(13)	-	(42)	-
	52.165	71.930	111.709	74.357
Circulante	51.490	71.930	111.034	74.357
Não circulante	675	-	675	-

- (i) As Letras financeiras - LFTs são títulos de renda fixa pós fixados. O valor justo das Letras financeiras - LFTs e Letras do Tesouro Nacional - LTNs é baseado nos seus preços atuais de compra, considerando um mercado ativo realizado pela mesa de operações de cada banco correspondente.
- (ii) As Letras do Tesouro Nacional - LTNs são títulos públicos do Tesouro Direto, também conhecidas como Tesouro Prefixado. É um investimento de renda fixa, baixo risco e tem uma rentabilidade determinada no momento da aplicação. As debêntures compromissadas do Grupo têm por emissor Lojas Americanas S/A e Restoque Comércio e Confecções de Roupas S/A. Já os depósitos a prazo com garantia têm como emissor o Banco C6 S/A.
- (iii) O Grupo possui fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possuem aplicações em títulos públicos e de outras instituições financeiras.
- (iv) Refere-se a taxas e tarifas de manutenções dos fundos.
- (v) Certificado de Depósitos Bancário remunerados a variação de 101,50% do CDI, com vencimento original em 3 anos.

6. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	2021	2020
Clientes de incorporação e venda de imóveis	687.719	565.922
Clientes de prestação de serviços	1.197	897
(-) Provisão para perdas esperadas com crédito de liquidação duvidosa	(34.987)	(36.429)
(-) Ajuste a valor presente	(28.469)	(19.680)
(-) Provisão para distrato	(91.210)	(87.728)
	534.250	422.982
Circulante	366.460	296.674
Não circulante	167.790	126.308

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

6. Contas a receber de clientes--Continuação

As contas a receber de venda de imóveis são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acrescidas de juros de 12% ao ano.

Em 2021 e 2020 aplicamos a taxa de 0,4% ao mês para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas. As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados.

Processo de repasse: Quando o Grupo entrega seus empreendimentos, quase a totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel. Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades, e o Grupo devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente. Quando a venda é efetuada nos empreendimentos que se enquadram no programa Minha Casa Minha Vida, o cliente já assina o contrato de financiamento direto com o banco com o imóvel ainda na planta; onde durante o período da obra ele paga apenas “juros de obra” e após a entrega inicia-se o pagamento do mesmo; e o Grupo vai recebendo os valores do banco, conforme avanço da obra.

Para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas são adotadas as práticas descritas na nota 2.3 e sintetizadas abaixo:

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 16; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.3. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

6. Contas a receber de clientes--Continuação

A composição do saldo por vencimento do consolidado está assim demonstrada:

Segregamos, abaixo, a composição do contas a receber entre os empreendimentos entregues e com obras em andamento.

Empreendimentos entregues	A vencer		Vencidos	
	2021	2020	2021	2020
até 30 dias	12.300	16.070	14.022	13.495
31 a 60 dias	16.550	39.436	5.135	3.563
61 a 90 dias	19.044	17.206	1.626	3.654
91 a 120 dias	8.559	9.407	2.340	2.823
121 a 150 dias	2.109	1.901	2.564	2.150
151 a 180 dias	6	10	695	3.700
181 a 360 dias	33	86	5.848	8.844
acima de 361 dias	59.847	40.956	22.977	16.778
	118.448	125.072	55.207	55.007

	2021	2020
Total incorporação e serviços	173.655	180.079

Empreendimentos em andamento	A vencer		Vencidos	
	2021	2020	2021	2020
até 30 dias	26.584	21.554	8.770	18.045
31 a 60 dias	25.004	13.170	1.562	1.937
61 a 90 dias	24.977	29.675	754	1.197
91 a 120 dias	38.113	27.992	646	488
121 a 150 dias	34.629	31.254	488	729
151 a 180 dias	11.552	10.244	463	525
181 a 360 dias	120.493	75.891	879	907
acima de 361 dias	218.831	151.422	320	813
	500.183	361.202	13.882	24.641

	2021	2020
Total incorporação	514.065	385.843

Provisão para créditos de liquidação duvidosa: reconhecida por estimativa com base em análise dos créditos em aberto, considerando ainda o risco individual de crédito de cada cliente, considerada suficiente para cobrir eventuais perdas na realização.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

6. Contas a receber de clientes--Continuação

A movimentação da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa é assim demonstrada:

	Consolidado	
	2021	2020
Saldo inicial	(36.429)	(17.866)
(Aumento) redução da provisão, líquida	1.442	(18.563)
Saldo final	(34.987)	(36.429)

Unidades distratadas: O tratamento contábil da Companhia e suas controladas no distrato de unidades é o de reversão da receita e do custo acumulados anteriormente, registrados pelo andamento de obra do empreendimento quando da rescisão dos contratos.

Provisão para distrato: O Grupo constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos e por volume médio de distratos sobre vendas líquidas da velocidade de revenda dessas unidades. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

A movimentação dos distratos está abaixo demonstrada:

	Consolidado	
	2021	2020
Saldo inicial	(87.728)	(117.361)
Incremento da provisão	(85.868)	(116.862)
Realização por reversão	82.386	146.495
Saldo final	(91.210)	(87.728)

Os saldos recebíveis de receita bruta e o saldo de custos a incorrer não contabilizados de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Consolidado	
	2021	2020
Receita bruta de vendas a apropriar	1.210.448	908.191
Custos a incorrer	(752.771)	(519.032)
Margem	457.677	389.159
%	37,8%	42,8%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

6. Contas a receber de clientes--Continuação

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

Expectativa de recebimento	Consolidado	
	2021	2020
1 ano	637.194	582.160
2 anos	880.858	504.238
3 anos	357.867	328.846
4 anos	22.248	58.869
	1.898.167	1.474.113
Receita de vendas a apropriar	1.210.448	908.191
Clientes de incorporação e venda de imóveis	687.719	565.922
	1.898.167	1.474.113

Contas a receber de clientes não realizado: O saldo de contas a receber não realizado, devido aos seus projetos com obras em andamento, de unidades vendidas representam no período de 2021 o valor de R\$ 1.087.723 (R\$ 788.082 em 31 de dezembro de 2020) os quais não estão registrados contabilmente até que sejam realizados.

7. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	2021	2020
Imóveis em construção (ii)	448.967	291.079
Imóveis concluídos	94.400	88.074
Terrenos para futuras incorporações(i)	142.130	114.148
Provisão para distrato (iii)	56.515	50.007
	742.012	543.308
Circulante	628.107	482.261
Não circulante	113.905	61.047

(i) O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica "Imóveis em construção", quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, no momento em que o empreendimento é lançado. Os terrenos sem previsão para lançamento, ou lançamentos posteriores a 2022, foram reclassificados para o ativo não circulante.

(ii) Em 31 de dezembro de 2021, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na Nota 13, com saldo de R\$ 24.184 (R\$ 23.447 em 31 de dezembro de 2020).

(iii) A provisão para distratos é realizada para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos e por volume médio de distratos sobre vendas líquidas da velocidade de revenda dessas unidades, conforme descrito na nota 6. A referida provisão é registrada na rubrica Imóveis em construção.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 13). Em 31 de dezembro de 2021, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que equivalem a R\$ 714.557 (2020 - R\$ 538.764).

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Contas a receber - partes relacionadas (Nota 9); (i)	237.254	147.352	148.285	67.956
Contas a receber por venda de investimentos (Nota 9) (ii)	89.891	73.188	-	12
Impostos a recuperar	2.879	1.453	10.956	8.522
Adiantamentos a terceiros	817	1.395	37.231	29.064
Dividendos a receber (Nota 9)	7.797	5.775	-	-
Despesas a apropriar	273	114	10.815	9.869
Despesas com comissão a apropriar (iii)	-	-	30.494	22.846
Outros	5.593	6.188	9.182	8.237
Seguro fiança	-	-	-	108
	344.504	235.465	246.963	146.614
Circulante	17.360	14.925	68.185	55.703
Não circulante	327.144	220.540	178.778	90.911

- (i) Saldos de transações com acionistas e empresas ligadas ao mesmo grupo econômico relacionado aos empreendimentos, vide Nota 9.
- (ii) No final do exercício de 2017, a Companhia realizou uma estrutura societária transferindo, onerosamente, suas participações de determinados investimentos para suas controladas (Nota 9), sem correção monetária. O prazo para recebimento pelas vendas desses investimentos foi renegociado para janeiro de 2023.
- (iii) As despesas com comissões de vendas incorridas devem ser ativadas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado em rubrica relacionada a despesas com vendas, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

9. Partes relacionadas

9.1. Saldos

Os principais saldos de ativos e passivos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, abaixo representado, referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações, portanto, estando reconhecidos no ativo não circulante.

a) Controladora

Ativo não circulante	Controladora	
	2021	2020
Dividendos a receber		
Vitta Residencial S.A.	4.951	3.497
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	2.846	2.238
Beta Realty S.A.	-	40
	7.797	5.775

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

a) Controladora--Continuação

O saldo de dividendos em aberto em 31 de dezembro de 2020 foi integralmente liquidado no primeiro semestre de 2021.

	Controladora	
	2021	2020
Contas a receber por venda de investimentos (Nota 8)		
Regional Bild Araraquara São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.099	1.107
Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	86.395	69.667
Regional Bild Franca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.397	2.414
	89.891	73.188

Valor a receber pela venda de quotas de investimentos (Nota 8), com prazo para recebimento em janeiro de 2023.

	Controladora	
	2021	2020
Ativo não circulante		
Operações financeiras (Nota 8)		
Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	30.017	30.030
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4.475	4.379
BrCasa Negócios Imobiliários Ltda.	14.736	12.329
Complexo Civitas SPE Ltda.	2.867	2.787
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	16.411	43.491
Exklusiv Golf RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	5.732	5.739
Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	5.854	5.854
Vitta Residencial S.A.	58.383	-
Urban Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	3.977
Bild SPE Av. Caramuru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.928	2.775
Franca 01 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	20	6
SPE Belize Residencial Monte Alegre Ltda.	1.110	1.110
Livve FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.307	2.311
SPE Vitta Ribeirão Verde Ltda.	794	794
Bild Properties e Participações Ltda.	1.509	1.285
Gris Residence RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	797	807
Centro de Inteligência em Construção e Administração Ltda.	11.260	13.802
Hub RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	6.920	10.339
Sócios (i)	63.217	-
Outros	7.917	5.537
	237.254	147.352

Refere-se a aportes operacionais para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno dos fluxos de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações, portanto, estando registrados no ativo não circulante.

(i) Refere-se à antecipação de distribuição de lucros que serão aprovados em futuras assembleias.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

a) Controladora--Continuação

	Controladora	
	2021	2020
Passivo não circulante		
Juros sobre capital próprio		
Sócios	85	85
	85	85
Dividendos a pagar (nota 21)		
Sócios	6.145	6.349
	6.145	6.349

O saldo de dividendos a pagar em aberto em 31 de dezembro de 2020 foi integralmente liquidado no primeiro semestre de 2021.

	Controladora	
	2021	2020
Passivo não circulante		
Operações financeiras (Nota 18)		
Vitta Residencial S.A.	34.203	41.649
Bilconsper Construção Ltda.	11.382	11.495
CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	14.042	14.042
Regional Bild Bauru Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.345	5.774
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.404	2.487
Trend Residence Club SPE Ltda.	4.822	4.822
SPE Bild 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	5.395	5.395
Franca 01 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	4	4
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	33.801	-
Alameda São Paulo SPE Ltda.	3.988	3.988
Bild SPE Av Caramuru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.200	7.200
Grand Raya Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	3.992
Only Residence SPE Ltda.	3.805	3.805
Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda.	3.652	3.652
SPE Vitta Vila Virginia 2 Ltda.	3.560	3.560
Isla Lagoinha RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.686	2.686
Regional Bild Araraquara São Carlos Desenv. Imobiliário Ltda.	2.142	2.141
SPE Vitta Itajubá Ltda.	2.877	2.877
Vision RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.874	2.874
Hub RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.970	1.781
Mirage RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	989	979
Bild Hotel Bauru SPE Ltda.	1.485	1.485
Regional Bild Franca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	169	168
Exklusiv Golf RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	350	350
Olhos D'Água Q5 L8 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.169	1.159
Attuale AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	489	489
Brcasa Negócios Imobiliários Ltda.	20	20
Sócios (i)	13.144	26.202
Outros	8.008	6.685
	172.975	161.761

(i) Refere-se à conta corrente entre sócios acionistas, sem atualização e prazo de vencimento..

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

a) Controladora--Continuação

Refere-se a movimentação financeira entre a controladora e controladas as quais serão realizados à medida em que os empreendimentos vão sendo finalizados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

b) Consolidado

	Consolidado	
	2021	2020
Ativo não circulante		
Operações financeiras (Nota 8)		
Complexo Civitas SPE Ltda.	2.867	2.787
Urban Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	3.977
CP Construplan Gerenciamento de Obras e Neg Ltda.	5.643	5.643
CPPB SPE Planejamento e Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	1.895	1.895
Ingenium Participações Ltda.	3.325	-
Inovarum Participações Ltda.	3.559	148
Immotus Participações Ltda.	3.347	3.347
Immediate Participações Ltda.	13.528	4.106
Âmbito Administração de Bens Próprios Ltda.	986	986
Marcelo Ostro Paro	1.183	1.037
N. N. Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Me	4.556	4.505
Gilberto Nunes da Cunha Filho	8.936	8.097
Bernadette Covolan Ulson	8.936	8.097
Beni Habda Neto	8.936	8.097
Beabisa Agro-Comercial e Empreendimentos Ltda.	5.634	4.321
SPE Vitta VilaVirginia 1 Ltda.	820	365
Mral Holding Eireli	1.528	694
Ana Lucia Paro Villas Boas	1.144	1.831
Mavigo Serviços Cadastrais Eireli	2.737	2.495
Perplan Empreendimentos E Urbanização Ltda.	625	16
Sócios (i)	55.407	-
Outros	12.693	5.512
	148.285	67.956

Refere-se a aportes operacionais em coligadas para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

(i) Refere-se a antecipações de distribuição de lucros que serão aprovados em futuras assembleias.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

b) Consolidado--Continuação

	Consolidado	
	2021	2020
Passivo circulante		
Juros sobre capital próprio		
Sócios	85	85
	85	85
	Consolidado	
	2021	2020
Dividendos a pagar (Nota 21)		
Sócios	6.145	6.349
	6.145	6.349

Dividendos mínimos obrigatórios calculado sobre o resultado do exercício cujo deliberação é realizada em assembleia do exercício subsequente. vide Nota 21(b).

	Consolidado	
	2021	2020
Passivo não circulantes		
Operações financeiras (Nota 18)		
Bilconsper Construção Ltda.	11.382	11.495
Grand Raya Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	6.309	10.301
Digui - Comércio de Artefatos de Borracha Ltda. - Me	-	619
Vitta Santa Elisa STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. SCP	4.953	4.953
Franca 01 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	4	4
Beta Realty I S.A.	4.750	4.750
SPE Vitta Vila Virginia 2 Ltda.	3.560	3.210
Efrcam Participações Ltda.	221	1.200
Frrdi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	91	91
Sócios(i)	13.144	26.202
Outros	6.308	4.021
	50.722	66.846

Refere-se a movimentação financeira com coligadas e serão realizados à medida em que os empreendimentos serão finalizados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

(i) Refere-se à conta corrente entre sócios acionistas, sem atualização.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

9. Partes relacionadas--Continuação

9.2. Remuneração do pessoal-chave da administração

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, o Grupo considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram pagos a título de remuneração dos administradores do Grupo o montante de R\$ 1.901 (2020 - R\$ 2.606) e para o consolidado R\$ 11.911 (2020 - R\$ 4.825).

9.3. Controlador final

Em 31 de dezembro de 2021 o controlador final da Companhia é representado pela empresa G8 Partners Ltda.

10. Imposto de renda e contribuição social diferidos e RET diferido

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativo não circulante				
Imposto de renda e contribuição social diferidos sobre:				
Provisão para ajuste a valor presente	1.627	1.247	(749)	(355)
Provisão para participação nos lucros e resultados	-	-	1.583	1.798
Provisão para demandas cíveis e trabalhistas	238	292	2.202	2.054
Provisão sobre valor justo de ativos da combinação de negócios	-	-	(1.283)	(1.283)
Provisão para perdas esperadas com devedores duvidosos	36	36	36	36
	1.901	1.575	1.789	2.250
Passivo não circulante				
RET - diferido sobre:				
Vendas imobiliárias (POC)	-	-	(2.687)	(41)
Créditos diferidos	-	-	29.116	29.106
Débitos diferidos	-	-	26.429	29.065

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS (que integram o RET - Regime Especial de Tributação - IN RFB 1.435/2013) diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

10. Imposto de renda e contribuição social diferidos e RET diferido--Continuação

Reconciliação de alíquota

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro antes dos tributos	45.471	40.010	70.932	42.290
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(15.460)	(13.603)	(20.266)	(14.379)
Ajustes para apuração da alíquota efetiva:				
Equivalência patrimonial	19.829	17.220	146	(124)
Ganho (perda) de investimento	-	(2.569)	(38)	(4.745)
Exclusões/(adições) permanentes, líquidas	(427)	(105)	(2.452)	(1.972)
Prejuízo fiscal não constituído	(3.501)	(1.164)	(10.418)	(8.152)
Juros sobre capital próprio	-	34	-	34
Compensação de prejuízo fiscal	-	-	-	137
Adicional de alíquota	-	-	-	24
Ajuste do cálculo de controlada tributada pelo lucro presumido/RET	-	-	17.130	12.087
Despesa com imposto de renda e contribuição social	441	(187)	(19.749)	(17.090)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(22.039)	(18.069)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	441	(187)	2.290	979

11. Investimentos

As participações em controladas, são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial e apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2021 e 2020.

As empresas controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

As demonstrações financeiras das empresas controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na nota explicativa 2, quando aplicável.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

11. Investimentos--Continuação

a) Controladora

Em 31 de Dezembro de 2021

	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento	Resultado equivalência
		circulante	não circulante	circulante	não circulante				
Controladas e coligadas									
Vitta Residencial S.A.	95,00%	19.288	372.422	4.947	201.114	185.650	34.655	176.367	33.790
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	95,00%	3.203	233.375	10.441	132.341	93.796	25.001	89.105	25.094
Jardim Sul Rib. Preto Emp. Im. SPE Lt. (*)	39,98%	2.817	12.023	1.694	4.609	8.465	1.402	3.384	1.136
Bild Properties e Participações Ltda.	92,50%	17	14.334	8	6.917	7.425	(2.740)	6.868	(2.535)
Bild SPE Av. Caramuru Emp. Imob. Ltda.	90,00%	2.662	7.845	982	2.972	6.554	(354)	5.899	(319)
Beta Realty I S.A.	100,00%	130	17.796	-	16.966	959	-	959	-
BV PARTNERS I Ltda.	100,00%	-	7.191	-	1	7.191	385	7.191	385
BV PARTNERS II Ltda.	100,00%	-	2.420	-	1	2.419	(47)	2.419	(47)
BV PARTNERS III Ltda.	100,00%	1	4.772	-	1	4.771	432	4.771	432
SPE Vitta Parque dos Lagos Ltda.	50,00%	157	-	2	396	(241)	(112)	-	-
Total de investimentos em controladas								296.963	57.937
Controladas em conjunto									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	278	45	17	-	305	21	102	6
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.388	3.918	70	3.074	8.161	189	2.720	63
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	1.390	-	88	60	1.242	(63)	415	(21)
Bilconsper Construção Ltda.	33,00%	12	68.835	-	30.535	38.311	1.369	12.643	452
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda.	20,00%	829	9.056	1.460	238	8.187	(581)	1.637	(116)
Total de investimentos controladas em conjunto								17.517	384
Total								314.480	58.321

(*) A Companhia vendeu sua participação da controlada para a Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

11. Investimentos--Continuação

a) Controladora--Continuação

Em 31 de Dezembro de 2020

	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento	Resultado equivalência
		circulante	não circulante	circulante	não circulante				
Controladas									
Vitta Residencial S.A.	100,00%	23.473	282.359	4.350	134.723	166.759	44.091	166.759	44.091
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	100,00%	4.398	162.607	10.206	69.009	87.789	8.083	87.789	8.083
Jardim Sul Rib. Preto Emp. Imob. SPE Ltda.	99,98%	3.804	8.280	394	4.627	7.062	(171)	7.062	(172)
Bild Properties e Participações Ltda.	92,50%	138	14.282	8	4.246	10.166	(1.026)	9.403	(949)
Bild SPE Av. Caramuru Emp. Imob. Ltda.	90,00%	3.033	7.782	1.086	2.820	6.908	(44)	6.217	(39)
Beta Realty I S.A.	100,00%	169	17.796	-	17.005	959	(4)	959	(3)
SPE Vitta Parque dos Lagos Ltda.	50,00%	160	-	50	239	(129)	(89)	-	-
Total de investimentos em controladas								278.189	51.011
Controladas em conjunto									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	13	45	17	-	41	(453)	14	(151)
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.636	3.664	90	3.237	7.973	(357)	2.658	(91)
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	1.485	-	87	96	1.302	(80)	434	(27)
Bilconspes Construção Ltda.	33,00%	17	68.564	-	31.568	37.013	(36)	12.214	(12)
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda.	20,00%	836	9.808	975	901	8.768	(417)	1.754	(83)
Total de investimento em controladas em conjunto								17.074	(364)
								-	
Total								295.263	50.647

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

11. Investimentos--Continuação

b) Consolidado

Em 31 de Dezembro de 2021

	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento	Resultado equivalência
		circulante	não circulante	circulante	não circulante				
Controlada em conjuntos									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	278	45	17	-	305	21	102	7
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.388	3.918	70	3.074	8.161	189	2.720	63
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	1.390	-	88	60	1.242	(63)	415	(21)
Bilconsper Construção Ltda.	33,00%	12	68.835	0	30.535	38.311	1.369	12.643	452
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda.	20,00%	829	9.056	1.460	238	8.187	(581)	1.637	(116)
Beta Bild 08 SCP	10,50%	-	-	-	-	-	-	11.064	-
Beta Grand Raya SCP	25,00%	-	-	-	-	-	-	6.555	-
INFAC – Assessoria e Serv Ltda. (**)	50,00%	931	20	63	-	888	86	-	43
Total de Investimento								35.136	428
CPPB Plan. e Desenv. Emp. Imob. Ltda. (*)	40,23%	16	-	4.274	130	(4.382)	(5)	-	-
Total								-	-
Total								35.136	428

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

11. Investimentos--Continuação

b) Consolidado--Continuação

Em 31 de Dezembro de 2020

	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento	Resultado equivalência
		circulante	não circulante	circulante	não circulante				
Controlada em conjuntos									
SPE Mall Civitas Ltda	33,40%	13	45	17	-	41	(453)	14	(151)
Complexo Civitas SPE Ltda	33,33%	7.636	3.664	90	3.237	7.973	(357)	2.658	(91)
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda	33,33%	1.485	-	87	96	1.302	(80)	434	(27)
Bilconsper Construção Ltda	33,00%	17	68.564	-	31.568	37.013	(36)	12.214	(12)
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda	20,00%	836	9.808	975	901	8.768	(417)	1.754	(83)
Beta Bild 08 SCP	10,50%	-	-	-	-	-	-	11.064	-
Beta Grand Raya SCP.	25,00%	-	-	-	-	-	-	6.549	-
Total de Investimento								34.687	(364)
CPPB Plan. e Desenv. Emp. Imob. Ltda. (*)	40,23%	22	-	4.274	130	(4.382)	(15)	-	-
Total								-	-

(*) Representa investimento das respectivas investidoras Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.; CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda. e SPE Bild 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

(**) A INFAC – Assessoria e Serviços Ltda. foi adquirida e vendida em 2021 pela controlada Centro de Inteligência e Construção e Administração Ltda.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

11. Investimentos--Continuação

c) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldos iniciais	295.263	332.554	34.687	37.313
Resultado de equivalência patrimonial	58.321	50.647	428	(364)
Ganhos e perdas com investimentos (ii)	(9.777)	(7.555)	21	(171)
Dividendos propostos	(7.795)	(6.349)	-	-
Distribuição de lucros recebidos	(1.337)	(74.034)	-	(2.091)
Venda de quotas de investida (i)	(20.195)	-	-	-
Saldos finais	314.480	295.263	35.136	34.687

- (i) Venda da participação da controlada Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
- (ii) De acordo com o contrato social, os lucros líquidos anuais apurados pelas controladas, poderão ser distribuídos entre os sócios de forma desproporcional. As distribuições de 2021 das controladas foram efetuadas de forma desproporcional à participação societária da controladora, portanto, acarretando redução do patrimônio líquido da controlada no montante de R\$ 9.777 (2020 – R\$ 7.555).

d) Combinação de negócio

d.1) *Aquisição de Urbaplan Empreendimentos Imobiliários 011 SPE Ltda.*

Em 07 de fevereiro de 2020, a controlada indireta da Companhia, Regional Vitta São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("Regional"), firmou contrato de aquisição da integralidade das cotas do Empreendimento Imobiliário Urbaplan 011 SPE Ltda. ("SPE").

A aquisição da SPE ocorreu em 21 de julho de 2020, quando todas as condições precedentes estabelecidas no contrato foram cumpridas.

Em conexão com a aquisição da SPE, a Regional contratou empresa especializada e independente para assessorar a Administração na determinação do valor justo dos ativos e passivos assumidos em 21º de julho de 2020 para fins de apuração do ágio da operação.

A norma contábil CPC 15 (R1) / IFRS 3, que trata da combinação de negócios, requer a identificação do adquirente contábil em uma combinação de negócios. Neste caso, os acionistas da Companhia passaram a ter o controle sobre a SPE em 21 de julho de 2020, data em que ocorreu a formalização dos acordos, sendo essa data considerada como "data de aquisição" para fins do reconhecimento contábil da transação.

Custos de aquisição

A Companhia incorreu em custos relacionados à aquisição no valor de R\$ 7 referentes a

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

honorários advocatícios e *due diligence* realizado pelo departamento jurídico interno da Companhia. Os valores foram registrados como “Despesas administrativas e gerais” na demonstração de resultado.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

11. Investimentos--Continuação

d) Combinação de negócio--Continuação

d.1) *Aquisição de Urbaplan Empreendimentos Imobiliários 011 SPE Ltda.*--Continuação

Custo da transação

Valor contábil (passivo a descoberto) da adquirida:	(144)
Valor justo avaliado (ii)	2.245
Valor da contraprestação(i)	3.480
Ágio (iii)	1.235

(i) A contraprestação assumida pela Regional para aquisição da SPE é baseada no compromisso de responsabilizar-se pelos direitos (ativos) e obrigações (passivos) da SPE e foi realizada da seguinte forma:

- Em unidades imobiliárias: foram cedidas 16 unidades autônomas, a serem edificadas; e
- Em dinheiro: Será pago o montante de R\$ 600 em complemento às 16 unidades imobiliárias cedidas.

(ii) A Administração adotou o balanço de 31 de julho de 2020 como balanço de abertura para fins da alocação dos efeitos da aquisição. Os detalhes dos valores justos dos ativos líquidos adquiridos e passivos assumidos estão demonstrados a seguir:

	Valor justo
Ativo	
Circulante	
Estoque	3.720
Total do ativo	3.720
Passivo	
Não circulante	
Contas a pagar	244
Tributos diferido	1.231
Total do passivo	1.475
Total ativo líquido	2.245
Acervo líquido adquirido (Patrimônio líquido contábil)	(144)
Valor justo	2.389

(iii) O ágio decorrente da aquisição, no montante de R\$1.235 foi reconhecido como investimento no balanço da Regional;

O valor de mais valia alocado ao ativo da SPE determinado em Laudo compreende ao Terreno registrado no estoque e a metodologia aplicada foi o custo de reposição.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

11. Investimentos--Continuação

d) Combinação de negócio--Continuação

d.1) *Aquisição de Urbaplan Empreendimentos Imobiliários 011 SPE Ltda.*--Continuação

Mensuração de valor justo

As técnicas de avaliação utilizadas para mensurar o valor justo dos ativos significativos adquiridos foram as seguintes:

Ativos adquiridos	Técnica de avaliação
Estoques	Market Approach: ativos similares na data de avaliação. Conforme definido pelo CPC 46 e IFRS 13, este método utiliza preços e outras informações relevantes geradas por transações de mercado envolvendo ativos, passivos ou grupo de ativos e passivos - como, por exemplo, um negócio - idêntico ou comparável (ou seja, similar).
Contas a pagar	Fluxo de caixa descontado: Essa metodologia tem como fundamento a estimativa, a valor presente, dos fluxos de caixa futuros gerados por um ativo ou do fluxo de pagamentos de um passivo.

Se novas informações obtidas dentro do prazo de um ano, a contar da data da aquisição, sobre fatos e circunstâncias que existiam na data da aquisição, indicarem ajustes nos valores mencionados acima, ou qualquer provisão adicional que existia na data de aquisição, a contabilização da aquisição será revista.

d.2) *Aquisição de Blocomax Indústria de Artefatos de Cimentos Ltda.*

Em 24 de outubro de 2019, as controladas da Companhia, Vitta Residencial S.A ("Vitta") e Centro de Inteligência em Construção e Administração Ltda. ("Cica"), firmaram Termo de compromisso e proposta de compra para adquirir 100% das quotas da Blocomax Indústria de Artefatos de Cimentos Ltda. ("Blocomax").

A aquisição da Blocomax ocorreu em 30 de setembro de 2020, quando todas as condições precedentes estabelecidas no contrato foram cumpridas.

Em conexão com a aquisição da Blocomax., o Vitta e Cica contrataram empresa especializada e independente para assessorar as Administrações na determinação do valor justo dos ativos e passivos assumidos em 30 de setembro de 2020 para fins de apuração do ágio da operação.

A norma contábil CPC 15 (R1) / IFRS 3, que trata da combinação de negócios, requer a identificação do adquirente contábil em uma combinação de negócios. Neste caso, os quotistas das empresas passaram a ter o controle sobre a Blocomax em 21 de setembro de 2020, data em que ocorreu a formalização dos acordos, sendo essa data considerada como "data de aquisição" para fins do reconhecimento contábil da transação.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

11. Investimentos--Continuação

d) Combinação de negócio--Continuação

d.2) *Aquisição de Blocomax Indústria de Artefatos de Cimentos Ltda.*--Continuação

Custos de aquisição

A Companhia incorreu em custos relacionados à aquisição no valor de R\$ 19 referentes a honorários advocatícios e *due diligence*, realizado pelo departamento jurídico interno da Companhia. Os valores foram registrados como "Despesas administrativas e gerais" na demonstração de resultado.

Receitas e resultados incorporados

A Companhia consolidou no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 prejuízo do período de 1º de setembro de 2020 a 31 de dezembro de 2020, no montante de R\$ 238 (não houve faturamento neste período). Se a aquisição tivesse ocorrido em 1º de janeiro de 2020, a administração estima que a receita líquida seria de R\$ 111 e o prejuízo consolidado do exercício seria de R\$ 441.

Na determinação destes valores, a gestão assumiu que os ajustes a valor justo que surgiram na data de aquisição teriam sido os mesmos se a aquisição tivesse ocorrido em 1º de janeiro de 2020

Custo da transação

Valor contábil da adquirida:	55
Valor justo avaliado (ii)	156
Valor da contraprestação (i)	900
Ágio (iii)	743

(i) A contraprestação assumida foi realizada da seguinte forma:

Descrição	Data	Valor
Primeira parcela do valor pago aos quotistas, vista	31/11/2019	105
Segunda parcela do valor pago aos quotistas, vista	22/04/2020	445
Pagamento realizados após cumprimento de performance (*)	25/09/2020	117
Pagamento realizados após cumprimento de performance (*)	25/10/2020	117
Pagamento realizados após cumprimento de performance (*)	25/11/2020	116
Total		<u>900</u>

(*) Para que o contrato de compra fosse concluído, a Blocomax deveria comprovar a capacidade de produção e obter Licença Ambiental.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

11. Investimentos--Continuação

d) Combinação de negócio--Continuação

d.2) *Aquisição de Blocomax Indústria de Artefatos de Cimentos Ltda.*--Continuação

Custo da transação--Continuação

- (ii) A Administração adotou o balanço de 31 de julho de 2020 como balanço de abertura para fins da alocação dos efeitos da aquisição. Os detalhes dos valores justos dos ativos líquidos adquiridos e passivos assumidos estão demonstrados a seguir:

	<u>Valor justo</u>
Ativo	
Circulante	16
Não circulante	
Imobilizado	500
Total do ativo	<u>516</u>
Passivo	
Não circulante	
Contas a pagar	308
Tributos diferido	52
Total do passivo	<u>360</u>
Total ativo líquido	<u>156</u>
Acervo líquido adquirido (Patrimônio líquido contábil)	55
Valor Justo	101

- (iii) O ágio decorrente da aquisição, no montante total de R\$ 743 e foi reconhecido como investimento no balanço do Vitta e do Cica.

O valor de mais valias alocado ao ativo da Blocomax determinado em Laudo compreende a móveis, máquinas e equipamentos registrado no imobilizado e a metodologia aplicada foi o custo de reposição:

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

11. Investimentos--Continuação

d) Combinação de negócio--Continuação

d.2) *Aquisição de Blocomax Indústria de Artefatos de Cimentos Ltda.*--Continuação

Mensuração de valor justo

As técnicas de avaliação utilizadas para mensurar o valor justo dos ativos significativos adquiridos foram as seguintes:

Ativos adquiridos	Técnica de avaliação
Imobilizado	Valor de reposição: É o investimento necessário à aquisição de novos bens, idênticos ou com características e capacidades semelhantes aos bens existentes (objetos da avaliação), indicando-se quanto valeriam caso fossem executados novamente, mantendo sua concepção original.
Estoques	Market Approach: ativos similares na data de avaliação. Conforme definido pelo CPC 46 e IFRS 13, este método utiliza preços e outras informações relevantes geradas por transações de mercado envolvendo ativos, passivos ou grupo de ativos e passivos - como, por exemplo, um negócio - idêntico ou comparável (ou seja, similar).
Contas a pagar	Fluxo de caixa descontado: Essa metodologia tem como fundamento a estimativa, a valor presente, dos fluxos de caixa futuros gerados por um ativo ou do fluxo de pagamentos de um passivo.

Se novas informações obtidas dentro do prazo de um ano, a contar da data da aquisição, sobre fatos e circunstâncias que existiam na data da aquisição, indicarem ajustes nos valores mencionados acima, ou qualquer provisão adicional que existia na data de aquisição, a contabilização da aquisição será revista.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

12. Imobilizado

A movimentação do imobilizado está assim representada:

a) Controladora

	Saldo em 2020	Adições	Baixas	Saldo em 2021
Custo de aquisição				
Edifícios	180	-	-	180
Instalações	34	-	-	34
Móveis e utensílios	1.497	-	-	1.497
Máquinas e equipamentos	346	-	-	346
Computadores e periféricos	3.242	-	-	3.240
Benfeitorias em prédios de terceiros	1.950	-	-	1.950
Benfeitorias em andamento	1.149	174	-	1.323
	8.398	174	-	8.570
Depreciação				
Edifícios	(67)	(7)	-	(74)
Instalações	(34)	-	-	(34)
Móveis e utensílios	(600)	(147)	-	(747)
Máquinas e equipamentos	(187)	(35)	-	(222)
Computadores e periféricos	(2.298)	(529)	-	(2.827)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(1.101)	(458)	-	(1.559)
	(4.287)	(1.176)	-	(5.463)
Imobilizado, líquido	4.111			3.107

	Saldo em 2019	Adições	Baixas	Saldo em 2020
Custo de aquisição				
Edifícios	180	-	-	180
Instalações	34	-	-	34
Móveis e utensílios	1.087	410	-	1.497
Máquinas e equipamentos	346	-	-	346
Computadores e periféricos	3.242	-	-	3.242
Benfeitorias em prédios de terceiros	1.950	-	-	1.950
Benfeitorias em andamento	-	1.149	-	1.149
	6.839	1.559	-	8.398
Depreciação				
Edifícios	(60)	(7)	-	(67)
Instalações	(32)	(2)	-	(34)
Móveis e utensílios	(485)	(115)	-	(600)
Máquinas e equipamentos	(153)	(34)	-	(187)
Computadores e periféricos	(1.730)	(568)	-	(2.298)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(633)	(468)	-	(1.101)
	(3.093)	(1.194)	-	(4.287)
Imobilizado, líquido	3.746			4.111

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

12. Imobilizado--Continuação

b) Consolidado

	Saldo em 2020	Adições	Baixas	Transferência	Saldo em 2021
Custo de aquisição					
Edifícios	180	-	-	-	180
Instalações	178	271	-	-	449
Móveis e utensílios	4.871	1.438	-	-	6.309
Máquinas e equipamentos	1.534	211	-	-	1.745
Computadores e periféricos	9.945	3.020	-	-	12.965
Estande de vendas	345	-	(197)	-	148
Direito de uso	12.341	8.191	-	-	20.532
Benfeitorias em prédios de terceiros	4.286	-	-	-	4.286
Benfeitorias em andamento (i)	5.177	5.548	-	-	10.725
	38.857	18.679	(197)	-	57.339
Depreciação					
Edifícios	(67)	(7)	-	-	(74)
Instalações	(67)	(20)	-	-	(87)
Móveis e utensílios	(1.386)	(451)	-	-	(1.837)
Máquinas e equipamentos	(746)	(114)	-	-	(860)
Computadores e periféricos	(4.100)	(1.793)	-	-	(5.893)
Estande de vendas	(334)	(1)	196	-	(139)
Direito de uso	(6.898)	(4.310)	-	-	(11.208)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(2.439)	(917)	-	-	(3.356)
	(16.037)	(7.613)	196	-	(23.454)
Imobilizado, líquido	22.820				33.885
	Saldo em 2019	Adições	Combinações de negócios (*)	Transferência	Saldo em 2020
Custo de aquisição					
Edifícios	180	-	-	-	180
Instalações	97	214	(133)	-	178
Móveis e utensílios	3.019	1.852	-	-	4.871
Máquinas e equipamentos	510	744	280	-	1.534
Computadores e periféricos	6.865	3.074	6	-	9.945
Estande de vendas	334	11	-	-	345
Direito de uso	7.953	4.388	-	-	12.341
Benfeitorias em prédios de terceiros	3.433	27	-	826	4.286
Benfeitorias em andamento (i)	609	5.394	-	(826)	5.177
	23.000	15.704	153	-	38.857
Depreciação					
Edifícios	(67)	-	-	-	(67)
Instalações	(57)	(10)	-	-	(67)
Móveis e utensílios	(992)	(394)	-	-	(1.386)
Máquinas e equipamentos	(227)	(519)	-	-	(746)
Computadores e periféricos	(2.533)	(1.567)	-	-	(4.100)
Estande de vendas	(331)	(3)	-	-	(334)
Direito de uso	(3.326)	(3.572)	-	-	(6.898)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(1.267)	(1.172)	-	-	(2.439)
	(8.800)	(7.237)	-	-	(16.037)
Imobilizado, líquido	14.200				22.820

(*) Vide detalhes da combinação de negócios na nota explicativa 11

(i) Corresponde a benfeitorias na instalação do Centro de Serviço Compartilhado - CSC, e das Houses de venda do Grupo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

13. Empréstimos e financiamentos

Modalidade	Taxa	Garantias	Vencimento	Controladora		Consolidado	
				2021	2020	2021	2020
Plano empresário	1,80% a 2,5% + CDI	Hipoteca	Setembro/21	-	-	-	7.433
Plano empresário	3% a 3,06% a.a + TR + Selic	Hipoteca	Outubro/24 a Fevereiro/25	-	-	33.122	-
Plano empresário	6,21% a 6,5% a.a + TR	Hipoteca	Dezembro/23 a Janeiro/24	-	-	-	32.972
Plano empresário	6,50% a 6,90% a.a + TR	Hipoteca	Maio/24 a Agosto/25	-	-	-	8.269
Plano empresário	7,90% a 7,95% a.a + TR	Hipoteca	Setembro/23	-	-	3.174	17.188
Plano empresário	8% a 8,10% a.a. + TR + Selic	Hipoteca	Junho/24 a Setembro/24	-	-	34.739	32.992
Plano empresário	8,15% a 8,8% a.a. + TR + Selic	Hipoteca	Janeiro/23 a Março/26	-	-	198.021	156.679
Plano empresário	9,0% a 9,9% a.a. + TR	Hipoteca	Julho/24 a Fevereiro/25	-	-	52.417	62.372
Plano empresário	10,0% a 10,5% a.a. + TR	Hipoteca	Janeiro/21 a Novembro/23	-	-	23.837	3.660
Plano empresário	132% CDI	Hipoteca	Dezembro/2025	-	-	25.998	-
Plano empresário	2,6% a 3,50% a.a + TR + Selic	Hipoteca	Março/2026	-	-	12.016	-
Plano empresário	7,10% a 7,65% a.a + TR	Hipoteca	Março/2026	-	-	28.114	-
Cédula de crédito bancário	2,43% a 3,90% a.a + CDI	Aval	Junho de 2022	127.296	102.362	127.296	102.365
Cédula de crédito bancário	9% a.a + PRE/INCC	Aval	Julho/2022	-	-	5.520	-
Cédula de crédito bancário	10% a.a + PRE/IPCA	Aval	Novembro/2022	-	-	1.113	-
Cédula de crédito bancário	11% a.a + PRE/IPCA	Aval	Outubro/2024	-	-	11.345	-
Cédula de crédito bancário	8% a 8,15% a.a + PRE/IGPM	Aval	Setembro/2022	-	-	3.937	-
Leasing	1,80% a 2,5% + CDI		Setembro/21	-	-	285	691
				127.296	102.362	560.934	424.621
Circulante				127.296	72.603	169.789	270.358
Não circulante					29.759	391.145	154.263

Os fluxos de amortizações vão até 2026. Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamentos hipotecas de terrenos e avais.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

O valor contábil dos empréstimos e financiamentos do Grupo à valor nominal está assim apresentado:

Modalidade	Taxa	Vencimento	2021		2020	
			Valor contábil	Valor nominal	Valor contábil	Valor nominal
Plano empresário	1,80% a 2,5% + CDI	Setembro/21	-	-	7.433	7.691
Plano empresário	3% a 3,06% a.a. + TR + Selic	Outubro/24 a Fevereiro/25	33.122	30.844	-	-
Plano empresário	6,21% a 6,5% a.a. + TR	Dezembro/23 a Janeiro/24	-	-	32.972	34.814
Plano empresário	6,50% a 6,90% a.a. + TR	Maio/24 a Agosto/25	-	-	8.269	8.468
Plano empresário	7,90% a 7,95% a.a. + TR	Setembro/23	3.174	3.178	17.188	19.185
Plano empresário	8% a 8,10% a.a. + TR + Selic	Junho/24 a Setembro/24	34.739	35.307	32.992	36.295
Plano empresário	8,15% a 8,8% a.a. + TR + Selic	Janeiro/23 a Março/26	198.021	202.346	156.679	172.498
Plano empresário	9,0% a 9,9% a.a. + TR	Julho/24 a Fevereiro/25	52.417	50.780	62.372	77.525
Plano empresário	10,0% a 10,5% a.a. + TR	Janeiro/21 a Novembro/23	23.837	22.990	3.660	3.655
Plano empresário	132% CDI	Dezembro/2025	25.998	25.812	-	-
Plano empresário	2,6% a 3,50% a.a. + TR + Selic	Março/2026	12.016	11.278	-	-
Plano empresário	7,10% a 7,65% a.a. + TR	Março/2026	28.114	27.568	-	-
Cédula de crédito bancário	2,43% a 3,90% a.a. + CDI	Junho de 2022	127.296	128.876	102.365	104.539
Cédula de crédito bancário	9% a.a. + PRE/INCC	Julho/2022	5.520	5.521	-	-
Cédula de crédito bancário	10% a.a. + PRE/IPCA	Novembro/2022	1.113	1.132	-	-
Cédula de crédito bancário	11% a.a. + PRE/IPCA	Outubro/2024	11.345	12.622	-	-
Cédula de crédito bancário	8% a 8,15% a.a. + PRE/IGPM	Setembro/2022	3.937	3.999	-	-
			560.649	562.253	423.930	464.670

O total de encargos capitalizados na rubrica de estoques de imóveis concluídos e em construção sobre os empréstimos, financiamentos totalizou R\$ 24.184 (2020 - R\$ 23.447) e estão alocados na rubrica imóveis em construção e concluídos

As principais características dos empréstimos e financiamentos estão apresentadas a seguir:

Modalidade	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimento de principal	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)
Plano empresário Vitta	Mensal	Mensal	03/23 a 03/26	8,15% a 8,8% a.a. + TR+Selic	8,30% + TR
Plano empresário Vitta	Mensal	Mensal	12/2025	132% CDI	132% CDI
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	09/21 a 09/21	1,80% a 2,5% + CDI	1,80% + CDI
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	10/24 a 02/25	3% a 3,06% a.a. + TR + Selic	3,06% + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	12/23 a 01/24	6,21% a 6,5% a.a. + TR	6,5% a.a. + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	05/24 a 08/25	6,50% a 6,90% a.a. + TR	6,5% a.a. + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	10/24 a 10/24	7,10% a.a. + TR	7,10% a.a. + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	09/23 a 09/23	7,90% a 7,95% a.a. + TR	7,95% a.a. + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	06/24 a 09/24	8% a 8,10% a.a. + TR + Selic	8% a 10,50% + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	01/23 a 04/23	8,15% a 8,8% a.a. + TR + Selic	8,15% a 10,50% + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	07/24 a 02/25	9,0% a 9,9% a.a. + TR	9,9% a.a. + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	06/25 a 03/26	2,6% a 3,50% a.a. + TR + Selic	3,42% a.a. + TR
Plano empresário Bild	Mensal	Mensal	10/24 a 03/26	7,10% a 7,65% a.a. + TR	7,65% a.a. + TR
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	05/2022	2,43% a 3,90% a.a. + CDI	2,43% + CDI
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	05/2022	2,43% a 3,90% a.a. + CDI	3,90% + CDI
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	06/2022	2,43% a 3,90% a.a. + CDI	2,70% + CDI
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	05/22 a 06/22	2,43% a 3,90% a.a. + CDI	2,82% + CDI
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	09/2022	8% a.a. + PRE/IGPM	8% a.a. + PRE/IGPM

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimento de principal	Taxa contratual (a.a)	Valor captado
Plano empresário Vitta	Diversos	Mensal	Mensal	03/23 a 04/25	8,15% a 8,8% a.a. + TR+Selic	120.179
Plano empresário Vitta	Diversos	Mensal	Mensal	12/2025	132% CDI	15.942
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	10/24 a 02/25	3% a 3,06% a.a. + TR + Selic	33.020
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	12/23 a 01/24	6,21% a 6,5% a.a. + TR	26.424
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	05/24 a 08/25	6,50% a 6,90% a.a. + TR	45.359
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	10/24 a 10/24	7,10% a.a. + TR	18.887
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	06/24 a 09/24	8% a 8,10% a.a. + TR + Selic	19.388
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	01/23 a 04/23	8,15% a 8,8% a.a. + TR + Selic	43.685
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	07/24 a 02/25	9,0% a 9,9% a.a. + TR	12.565
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	06/25 a 03/26	2,60% a 3,50% a.a. + TR + Selic	12.001
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	10/24 a 03/26	7,10% a 7,65% a.a. + TR	9.156
Plano empresário Bild	Diversos	Mensal	Mensal	05/2024	10,0% a 10,5% a.a. + TR	5.586
CCB	CG	Mensal	Mensal	09/2022	8% a.a. + PRE/IGPM	4.366
CCB	CG	Mensal	Mensal	07/2022	9% a.a. + PRE/INCC	5.512
CCB	CG	Mensal	Mensal	11/2022	10% a.a. + PRE/IPCA	1.008
CCB	CG	Mensal	Mensal	10/2024	11% a.a. + PRE/IPCA	2.492
CCB	CG	Mensal	Mensal	05/22 a 12/23	2,43% a 3,90% a.a. + CDI	79.995
Total						455.565

As captações de recursos durante o período findo em 31 de dezembro de 2021 são como seguem:

a) Movimentação

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	102.362	20.000	424.621	396.933
Captção de empréstimos e financiamentos	79.997	88.581	455.565	390.628
Amortização de empréstimos e financiamentos	(57.387)	(7.255)	(326.843)	(364.532)
Juros e variação monetária	2.324	1.036	7.591	1.592
Saldo final	127.296	102.362	560.934	424.621

b) Obrigações contratuais

O Grupo tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos que se referem às várias obrigações que devem ser cumpridas durante o período da dívida, os quais segue abaixo, entre outros:

- O índice obtido pela razão entre a dívida líquida e o patrimônio líquido seja superior a 0.5;
- Não ter alterações significativas na composição societária;
- Cumprimento dos pagamentos previstos em contrato;
- Manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos;
- Garantia da integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- Não interrupção das atividades;
- Não incorrer em falência ou insolvência;
- Prestação de informações nos prazos solicitados nos contratos;

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

b) Obrigações contratuais--Continuação

- Crime contra o meio ambiente;
- Aplicação dos recursos exclusivamente em construção;
- Não ter alterações significativas no projeto sem anuência do agente financeiro; e
- Garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos;

Em 31 de dezembro de 2021, o A Companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos e financiamentos.

c) Garantias e avais

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamentos hipotecas de terrenos no montante, em 31 de dezembro de 2021 de R\$ 693.641 (R\$ 538.764 em 31 de dezembro de 2020), como segue:

A composição por vencimento do total dos empréstimos e financiamentos, é como segue:

Período após data do balanço	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
1 ano	127.296	72.603	169.789	270.359
2 anos	-	29.759	310.598	125.331
3 anos	-	-	74.603	20.529
4 anos	-	-	5.944	8.402
Total	127.296	102.362	560.934	424.621

14. Fornecedores

Composto, substancialmente, de obrigação por locação de equipamentos, aquisições de materiais de construção e serviços de construção civil, prestados por empreiteiros, sendo que, no caso dos empreiteiros, há uma retenção de "caução" de 5% do valor a pagar, que será paga somente na conclusão da obra do empreendimento.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Materiais de construção		34	20.631	11.693
Serviços	-	228	20.210	19.237
Outros	-	3	93	164
	-	265	40.934	31.094

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

15. Obrigação por aquisição de terrenos

Corresponde a obrigações assumidas por aquisição de terrenos para futura incorporação de empreendimentos imobiliários. A classificação no passivo circulante e não circulante foi efetuada de acordo com a data de vencimento das parcelas dos contratos. As parcelas classificadas no não circulante não possuem data de vencimento definida. Na prática a obrigação mantida no curto prazo refere-se a contratos de compra de terrenos cujo pagamento dar-se-á pela venda das unidades imobiliárias correspondentes à sua parte da operação e, conseqüentemente, o fluxo financeiro dos pagamentos estão atrelados aos recebimentos dessas vendas. A parcela representada no longo prazo, refere-se aos contratos de compra cuja comercialização das respectivas unidades imobiliárias estão previstas após dezembro de 2022.

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que definem as taxas contratuais de descontos sobre os valores a pagar, conforme incorrer a despesas com marketing, dos tributos RET, taxa administrativas, de corretagem, que totalizam entre 2% a 22%.

A composição, por expectativa de realização, está assim apresentada:

Período após data de balanço	Consolidado	
	2021	2020
1 ano	112.150	80.614
2 anos	13.245	5.769
Após 2 anos	2.604	65.375
	127.999	151.758

16. Adiantamento de clientes

A composição de adiantamento por cliente está apresentada abaixo:

	Consolidado	
	2021	2020
Adiantamento por recebimento (i)	130.058	58.543
Adiantamento por permuta (ii)	225.888	149.251
Total	355.946	207.794
Circulante	210.294	101.176
Não circulante	145.652	106.618

(i) Os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica adiantamentos de clientes. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo o Grupo o compromisso de construção do imóvel.

(ii) O Grupo possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

16. Adiantamento de cliente--Continuação

A composição dos adiantamentos de clientes, por expectativa de realização, é como segue:

Período após data de balanço	Consolidado	
	2021	2020
1 ano	210.294	101.176
2 anos	127.937	9.749
Após 2 anos	17.715	96.869
	355.946	207.794

17. Obrigações sociais e trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Salários e ordenados	-	-	12.752	9.582
Provisão de férias e encargos	-	-	15.570	10.764
Provisão para participação nos lucros e resultados	-	-	4.728	5.288
Acordo trabalhista	177	177	587	559
Outros	-	-	1.401	1.259
	177	177	35.038	27.452

18. Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Contas a pagar, partes relacionadas (Nota 9)	172.975	155.412	50.722	60.497
Cartões de créditos a pagar	-	-	697	429
Dividendos a pagar (Nota 9)	6.145	6.349	6.145	6.349
Arrendamento a pagar	-	-	9.335	5.741
Distratos a pagar (*)	-	-	6.361	7.343
Outras contas a pagar	1.356	1.649	9.703	12.879
	180.476	163.410	82.963	93.238
Circulante	1.356	1.649	19.967	22.844
Não circulante	179.120	161.761	63.266	70.394

(*) São distratos a pagar dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. A política dos distratos estão descritos na nota explicativa 2.22. O prazo para pagamento é até janeiro de 2024.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

19. Provisão para garantias de obras

O Grupo oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3% a 5% do custo de construção em 31 de dezembro de 2021 e 2020. Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do setor de engenharia do Grupo, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos reais incorridos.

	Consolidado	
	2021	2020
Saldo inicial	63.545	40.998
Provisão para garantia de obra	58.517	38.755
Utilização da provisão	(32.885)	(16.208)
Saldo final	89.177	63.545

20. Provisão para riscos trabalhistas e cíveis

O Grupo, com base na avaliação dos assessores jurídicos, mantém as seguintes provisões para os casos de perdas prováveis (valores atualizados monetariamente):

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Cíveis	333	340	3.480	2.948
Trabalhistas	919	518	6.753	5.803
	1.252	858	10.233	8.751

O Grupo está discutindo na justiça ações de naturezas indenizatórias e trabalhistas. Na opinião dos assessores jurídicos, o desfecho desses processos é de perda remota, possível ou provável em valores inferiores ao da causa. Dessa forma, a Administração do Grupo optou em constituir provisão para contingências para fazer face às eventuais perdas futuras para as ações cíveis e trabalhistas com expectativa de perda provável estimada pelos assessores jurídicos do Grupo.

De acordo com as legislações vigentes, as operações do Grupo estão sujeitas a revisões pelas autoridades fiscais em períodos prescricionais diferentes para os diversos impostos e contribuições federais, estaduais e municipais.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

20. Provisão para riscos trabalhistas e cíveis--Continuação

Juntamente com a assessoria jurídica a administração do Grupo não identificou eventos passados que se caracterizassem por uma contingência ou riscos relevantes do qual seja provável que um recurso econômico seja requerido para provisioná-lo ou liquidá-lo, além dos mencionados nas notas explicativas. O Grupo é parte em outros processos de natureza trabalhista e cível que, com base na posição dos advogados, o risco de perda é classificado como possível, que em 31 de dezembro de 2021 na Controladora totaliza o montante de R\$ 124 e R\$ 1.917 (2020 - R\$ 2.830 - trabalhista) de naturezas cíveis e trabalhistas, respectivamente e no Consolidado totaliza o montante de R\$ 2.831 e R\$ 11.257 (2020 - R\$ 2.022 e R\$ 10.599) de naturezas cíveis e trabalhistas, respectivamente.

A movimentação no período e no exercício está assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	858	996	8.751	7.464
Provisões	630	598	6.326	6.233
(-) Reversões	(236)	(736)	(4.844)	(4.946)
Saldo final	1.252	858	10.233	8.751

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

Ações ordinárias

O Capital Social é composto por 6.000.000 ações em 31 de dezembro de 2021 e 2020, sem valor nominal, de R\$ 1,00 cada, totalmente subscrito e integralizado.

A Administração da Companhia firmou por meio do Protocolo de cisão parcial de RODVB Participações Eireli, RSN Participações Eireli e Binxx Participações Eireli com incorporação das parcelas cindidas, em 31 de dezembro de 2020.

As cisões parciais fazem parte de uma reestruturação societária, de modo a consolidar as participações detidas pelos titulares das Cindidas em um único veículo, isto é, na Incorporadora G8 Partner Ltda.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

21. Patrimônio líquido--Continuação

b) Dividendos

Mínimo obrigatório

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 15% do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido de valores, nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedade por Ações.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor do dividendo mínimo obrigatório totalizou R\$ 6.145 (2020 – R\$ 6.348).

Extraordinários

No decorrer de 2021 mediante deliberação dos acionistas da Companhia foram distribuídos dividendos extraordinários de R\$ 1.337 (2020 - R\$ 62.234 e R\$ 100, respectivamente).

c) Reserva de lucros

Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art. 193 da Lei 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Reserva de lucros a realizar

Constituída por parcela de lucros ainda não realizada financeiramente, apesar de reconhecida contabilmente, pela Companhia, pelo método da equivalência patrimonial de suas investidas. A alocação nessa reserva ocorre para refletir o fato de que a realização financeira do lucro destas operações ocorrerá em exercícios futuros, uma vez realizado, devem ser transferidos para reservas de lucros a destinar e levando o assunto à deliberação em Assembleia de Acionistas.

Reservas de retenção de lucros

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo das reservas de lucros excedeu o capital social da Companhia, portanto, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações (6.404/76 art. 199), a Assembleia deliberará sobre aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou na distribuição de dividendos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

22. Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	45.912	39.823
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	6.000	6.000
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	7,65	6,64

23. Informação por segmento

a) Base para segmentação

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração os quais são gerenciados separadamente. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, ou através de sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros, os quais apresentamos como segue:

- (i) Incorporação imobiliária residencial Casa Verde e Amarela (CVA): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros minha casa minha vida;
- (ii) Incorporação imobiliária residencial de alto e médio padrão (AMP): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios de alto e médio padrão.

b) Informações sobre segmentos reportáveis - Consolidado

A composição patrimonial e do resultado do Grupo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, segregado por segmentos operacionais são apresentados como segue:

	2021		2020	
	AMP	CVA	AMP	CVA
Ativo				
Caixa e equivalentes de caixa e TVM	122.240	53.804	193.969	61.369
Contas a receber de clientes	304.373	229.671	273.690	149.184
Estoque de imóveis a comercializar	417.877	323.828	319.145	219.974
Partes relacionadas	222.668	88.882	94.381	90.764
Investimentos	225.475	-	201.452	-
Outros ativos	77.918	55.237	56.028	48.237
Total do ativo	1.370.551	751.422	1.138.665	569.528

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

23. Informação por segmento--Continuação

b) Informações sobre segmentos reportáveis – Consolidado--Continuação

	AMP	CVA	AMP	CVA
Passivo				
Empréstimos e financiamentos	431.868	128.781	329.766	94.162
Obrigações por aquisição de terrenos	31.820	98.853	45.551	106.207
Obrigações sociais e trabalhistas	12.520	12.224	12.356	11.929
Adiantamento de clientes	236.670	119.025	137.695	69.901
Provisão para garantias de obras	52.616	36.561	39.277	24.268
Partes relacionadas	101.853	85.350	124.591	48.579
Outros passivos	81.834	60.874	62.174	37.865
Total do passivo	949.181	541.668	751.410	392.911
Ativos líquidos do segmento	421.370	209.754	387.255	176.617
Total do passivo e do patrimônio líquido	1.370.551	751.422	1.138.665	569.528

	2021			2020		
	AMP	CVA	Total	AMP	CVA	Total
Receita operacional líquida	632.875	626.593	1.259.468	470.803	438.819	909.622
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(449.704)	(407.494)	(857.198)	(335.719)	(275.198)	(610.917)
Lucro bruto	183.171	219.099	402.270	135.084	163.621	298.705
Receitas (despesas) operacionais			-			-
Despesas com vendas	(37.825)	(38.529)	(76.354)	(27.617)	(24.154)	(51.771)
Despesas gerais e administrativas	(103.675)	(100.676)	(204.351)	(74.323)	(68.310)	(142.633)
Resultado da equivalência patrimonial	428	-	428	(364)	-	(364)
Outras receitas/despesas operacionais líquidas	(1.139)	19	(1.120)	(12.478)	(6.524)	(19.002)
Lucro antes do resultado financeiro	40.960	79.913	120.873	20.302	64.633	84.935
Resultado financeiro	(17.956)	(26.032)	(43.988)	(12.819)	(7.470)	(20.288)
Lucro antes da tributação	23.004	53.881	76.885	7.483	57.163	64.647
Imposto de renda e contribuição social:	(7.440)	(12.497)	(19.937)	(9.304)	(8.833)	(18.137)
Lucro líquido do exercício	15.564	41.384	56.948	(1.821)	48.330	46.510

c) Conciliação das informações sobre segmentos reportáveis com valores reportados nas demonstrações financeiras

	Consolidado	
	2021	2020
Ativos		
Ativo total dos segmentos reportáveis	2.121.973	1.708.193
Ativos de outros segmentos	34.021	34.661
Outros valores não alocados	(378.276)	(303.111)
Total do ativo consolidado	1.777.748	1.439.743
Passivos		
Passivos total dos segmentos reportáveis	1.490.849	1.144.321
Passivos de outros segmentos	59.224	53.576
Outros valores não alocados	(213.152)	(155.304)
Total do passivo consolidado	1.336.921	1.042.593
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	76.885	64.647
Total dos lucros antes dos impostos dos segmentos reportáveis	(25.702)	(22.027)
Montantes não alocados	51.183	42.620
Lucro líquido	51.183	42.620

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

24. Receita operacional líquida

A receita líquida de vendas possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	2021	2020
Receita operacional bruta:		
Incorporação imobiliária	1.364.951	1.047.636
Unidades Imobiliárias permutadas	92.570	59.604
Distratos	(174.307)	(159.884)
Provisão para risco de crédito	1.442	(18.562)
Serviços prestados	271	478
	1.284.927	929.272
Deduções da receita bruta:		
Impostos incidentes sobre vendas e serviços prestados	(24.212)	(19.505)
Receita operacional, líquida	1.260.715	909.767

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são como segue:

	Consolidado	
	2021	2020
Receita líquida proveniente de unidade em construção	948.175	653.942
Custo dos imóveis vendidos em construção	(600.495)	(392.924)
Lucros reconhecidos	347.680	261.018

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.3, bem como o tratamento contábil para distratos de contratos de promessa de compra e venda.

25. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	2021	2020
Custo de obra e incorporação	(942.229)	(605.053)
Encargos financeiros	(25.489)	(25.414)
Distrato	109.632	19.635
	(858.086)	(610.832)

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

26. Despesas com vendas

As despesas com venda possuem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Comissões e prêmios sobre vendas	(10)	-	(46.762)	(29.847)
Propaganda e publicidades	-	-	(10.194)	(9.911)
Eventos e <i>Stand</i> s de vendas	(2)	-	(523)	(1.789)
Depreciação de <i>stand</i> de vendas	-	-	-	(2)
Manutenção do estoque pronto (*)	-	-	(4.295)	(4.003)
Despesa com pessoal	-	-	(5.849)	(2.232)
Outras despesas de comercialização	1	(2)	(7.846)	(3.959)
	(11)	(2)	(75.469)	(51.743)

(*) custo da manutenção do estoque pronto tais como IPTU e condomínio.

27. Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas possuem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com pessoal	(685)	(575)	(116.229)	(77.304)
Serviços de terceiros	(260)	(558)	(24.560)	(23.098)
Serviços de consultoria e assessoria	-	-	(813)	(1.129)
Suporte técnico de TI	-	(2)	(8.152)	(3.764)
Manutenção com software	-	-	(1.973)	(2.350)
Manutenção de prédios	(1)	(20)	(6.001)	(2.699)
Manutenção pós-obra	-	-	(9.526)	(4.006)
Seguros gerais	(75)	(45)	(1.736)	(896)
Aluguéis	20	(11)	(1.782)	(441)
Condomínio	(79)	(156)	(685)	(545)
Energia elétrica	(1)	(4)	(1.093)	(669)
Comunicação	-	(2)	(2.103)	(1.757)
Material de escritório e limpeza	(18)	(6)	(6.191)	(2.345)
Correios e malotes	-	-	(554)	(361)
Despesas com viagens	(1)	(3)	(892)	(783)
Combustíveis e lubrificantes	-	(1)	(1.085)	(767)
Depreciações	(1.198)	(1.219)	(7.769)	(7.210)
Impostos e taxas diversas	(10)	(444)	(8.572)	(8.074)
Outras receitas (despesas)	149	(332)	(5.438)	(5.293)
Recuperação (efeito) de despesas CSC	1.565	2.954	1.722	3.449
Acordo cíveis	(3.702)	(22)	(7.269)	(4.894)
	(4.296)	(446)	(210.701)	(144.936)

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

28. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

As outras receitas, (despesas) operacionais líquidas possuem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Contingências trabalhistas e cíveis	(394)	137	(1.482)	(1.287)
Ajuste a valor presente	(1.452)	748	2.673	-
Perda de capital por distribuição desproporcional de lucros	-	(7.555)	(113)	(13.957)
Outros (i)	(821)	(217)	(3.172)	(6.581)
	(2.667)	(6.887)	(2.094)	(21.825)

(i) Substancialmente, efeito das vendas de quotas de determinadas Regionais, realizadas no decorrer de 2020.

29. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	2.472	1.274	5.626	4.249
Variação monetária ativa	-	-	14.391	10.751
Descontos obtidos	2	1	3.351	1.281
Juros ativos	41	44	3.082	3.606
(-) PIS e COFINS sobre resultado financeiro	(117)	(195)	(322)	(367)
	2.398	1.124	26.128	19.520
Despesas financeiras:				
Juros s/ empréstimos e financiamentos	(8.066)	(4.152)	(13.050)	(9.412)
Variação monetária passiva	-	-	(6.115)	(9.812)
Descontos concedidos	-	-	(46.133)	(17.669)
Despesas bancárias	(24)	(248)	(1.984)	(2.336)
Outras operações	(184)	(26)	(2.707)	(648)
	(8.274)	(4.426)	(69.989)	(39.877)
Resultado financeiro, líquido	(5.876)	(3.302)	(43.861)	(20.357)

30. Cobertura de seguros

O Grupo adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. O Grupo considera que tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e as suas operações, sendo a sua cobertura de seguros consistente com a das outras Empresas de dimensão semelhante operando no setor.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

30. Cobertura de seguros--Continuação

As coberturas de seguros eram:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Risco de engenharia	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	2.262.921
Danos físicos ao imóvel (obras financiadas)	Cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de revisão das Informações financeiras, consequentemente, não foram revisadas pelos auditores independentes da Companhia.	140.408
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	201.482
Seguro infraestrutura não incidente	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	53.705
Seguro pós-obra	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	40.843

31. Gerenciamento de risco

No curso normal das suas operações, o Grupo é exposto aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco de moeda.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição do Grupo a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos do Grupo, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco.

Risco de crédito: É o risco de prejuízo financeiro do Grupo caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis do Grupo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Risco de crédito--Continuação

Não há histórico de perdas significativas e de riscos excessivos em valores a receber, em face da garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência de clientes.

O risco de crédito é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, inclusive, quando aplicável, exigência de carta de crédito de bancos de primeira linha e captação de garantias reais sobre créditos concedidos. A Administração considera que o risco de crédito está substancialmente coberto pela perda estimada com créditos de liquidação duvidosa.

A tabela a seguir fornece informações sobre a exposição ao risco de crédito e perdas de crédito esperadas de contas a receber de clientes por nível de risco

Por nível	Taxa média ponderada de perda estimada	Saldo contábil bruto	Provisão de perda estimada	Com problemas de recuperação
Níveis 1 - 2: risco baixo	0,50%	35.388	177	Não
Níveis 3: risco razoável	87,59%	3	3	Não
Níveis 4: risco considerável	93,64%	7.181	6.724	Sim
Níveis 5: duvidoso	99,25%	28.306	28.094	Sim

Apresentamos abaixo a análise do risco de crédito por vencimento:

Por vencimento	Taxa média ponderada de perda estimada	Saldo Contábil bruto	Provisão de perda estimada	Com problemas de recuperação
A vencer	0,43%	31.600	136	não
Vencido de 1-30 dias	0,47%	7.459	35	não
Vencido de 31-60 dias	57,11%	8.068	4.608	não
Vencido de 61-90 dias	81,74%	2.651	2.167	não
Vencido a mais de 90 dias	91,74%	30.578	28.052	sim

Risco de liquidez: É o risco em que o Grupo irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações a vencer, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas a terceiros ou com risco de prejudicar a reputação do Grupo.

Como parte do processo de gerenciamento de liquidez, a Administração prepara planos de negócios e monitora sua execução, discutindo os riscos de variação de fluxo de caixa e avaliando a disponibilidade de recursos financeiros para suportar suas operações, investimentos e necessidades de refinanciamento.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

Exposição ao risco de liquidez

A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros na data da demonstração financeira:

Dezembro 2021

	Valor contábil	Total	1 ano	2 anos	3 - 4 anos	Após 4 anos
Empréstimos e financiamentos	560.934	(560.934)	(142.485)	(337.594)	(74.687)	(6.168)
Fornecedores e outras contas a pagar	13.386	(13.386)	(13.386)	-	-	-
Passivos de arrendamentos	9.335	(10.880)	(2.532)	(2.984)	(2.436)	(1.383)

Dezembro 2020

	Valor contábil	Total	1 ano	2 anos	3 - 4 anos	Após 4 anos
Empréstimos e financiamentos	424.621	(446.222)	(282.798)	(134.250)	(29.174)	-
Fornecedores e outras contas a pagar	51.316	(51.316)	(51.316)	-	-	-
Passivos de arrendamentos	5.741	(6.154)	(2.621)	(1.892)	(1.460)	(181)

Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo esteja exposto somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações.

Risco de moeda: O Grupo não possui ativos e passivos indexados à moeda estrangeira.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Risco de taxa de juros-- Continuação

O Grupo busca obter as taxas de juros de suas operações de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos atreladas ao Certificado de Depósito Interbancários - CDI, criando um *hedge* natural para os saldos.

Além disso, substancialmente a dívida bancária tem taxas de juros fixas, para as quais busca ter como teto o CDI médio previsto para o prazo de vigência das operações.

Valor justo

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Valor justo

O valor justo de caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, outros ativos financeiros, fornecedores, empréstimos e financiamentos, partes relacionadas e outras obrigações de curto prazo se aproxima de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos. O valor justo de outros ativos e passivos de longo prazo não diferem significativamente de seu valor contábil.

O valor justo de ativos financeiros disponíveis para venda é obtido por meio de preços de mercado cotados em mercados ativos, se houver.

As categorias dos instrumentos são assim apresentadas:

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Ativos financeiros					
Custo amortizado		341.825	233.338	787.282	605.355
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.269	814	65.071	83.322
Contas a receber de clientes	6	21	21	534.250	422.982
Outros ativos	8	340.535	232.503	187.961	99.051
Valor justo por meio do resultado - VJR		52.165	109.390	111.898	177.888
Aplicações financeiras	4	-	37.460	189	103.531
Títulos e valores mobiliários	5	52.165	71.930	111.709	74.357
Passivos financeiros					
Custo amortizado		307.857	266.122	812.915	700.796
Empréstimos e financiamentos	13	127.296	102.362	560.934	424.621
Fornecedores	14	-	265	40.934	31.094
Obrigações por aquisição de terrenos	15	-	-	127.999	151.758
Juros sobre capital próprio	9	85	85	85	85
Outros passivos	18	180.476	163.410	82.963	93.238

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Gestão de capital: A política do Grupo é manter uma sólida base de patrimônio para manter a confiança dos seus credores e do mercado, além de manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Diretoria monitora os retornos sobre capital, que o Grupo define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido.

A dívida do Grupo para relação ajustada do capital ao final do exercício é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Empréstimos e financiamentos	127.296	102.362	560.934	424.621
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (nota 4 e 5)	(53.434)	(110.204)	(176.969)	(261.210)
(Crédito), dívida líquida	73.862	(7.842)	383.965	163.411
Total do patrimônio líquido	408.380	379.727	440.827	397.150
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	18,1%	-2,1%	87,1	41,1%

Hierarquia do valor justo:

O Grupo usa a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros:

- Nível 1: preços cotados (sem ajustes) nos mercados ativos para ativos ou passivos idênticos.
- Nível 2: outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente.
- Nível 3: técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o valor justo de instrumentos financeiros é classificado como Nível 1 e 2.

Análise de sensibilidade

Apresentamos a seguir a análise de sensibilidade do valor justo dos instrumentos financeiros de acordo com os tipos de risco considerados relevantes pelo Grupo.

Premissas sensibilidade na taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o cenário provável considera a taxa máxima (13,72%) ponderada anual de juros pós-fixados dos empréstimos e financiamentos do Grupo, e para as aplicações financeiras e caixa restrito, foi de 99,57% relativo ao CDI (4,42%) acumulado realizado dos últimos 12 meses.

Em ambos os casos, foram realizadas simulações com aumento e redução de 25% e 50%. Os resultados consolidados dessa sensibilidade estão apresentados a seguir:

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Sensibilidade da taxa de juros	Cenário I			Cenário II				Cenário III			
	31/12/2021	Taxa	(R\$)	Incremento		Deterioração		Incremento		Deterioração	
				Taxa	(R\$)	Taxa	(R\$)	Taxa	(R\$)	Taxa	(R\$)
Consolidado											
Aplicações financeiras	111.898	4,40%	4.925	5,50%	6.154	3,30%	3.693	6,60%	7.385	2,20%	2.462
Empréstimos e financiamentos:											
Plano empresário	(33.122)	3,06%	(1.014)	3,83%	(1.269)	2,30%	(762)	4,59%	(1.520)	1,53%	(507)
Plano empresário	(3.174)	7,95%	(252)	9,94%	(315)	5,96%	(189)	11,93%	(379)	3,98%	(126)
Plano empresário	(34.739)	8,10%	(2.814)	10,13%	(3.519)	6,08%	(2.112)	12,15%	(4.221)	4,05%	(1.407)
Plano empresário	(198.021)	8,80%	(17.426)	11,00%	(21.782)	6,60%	(13.069)	13,20%	(26.139)	4,40%	(8.713)
Plano empresário	(52.417)	9,90%	(5.189)	12,38%	(6.489)	7,43%	(3.895)	14,85%	(7.784)	4,95%	(2.595)
Plano empresário	(23.837)	10,50%	(2.503)	13,13%	(3.130)	7,88%	(1.878)	15,75%	(3.754)	5,25%	(1.251)
Plano empresário	(25.998)	5,83%	(1.517)	7,29%	(1.895)	4,38%	(1.139)	8,75%	(2.275)	2,92%	(759)
Plano empresário	(12.016)	3,50%	(421)	4,38%	(526)	2,63%	(316)	5,25%	(631)	1,75%	(210)
Plano empresário	(28.114)	7,65%	(2.151)	9,56%	(2.688)	5,74%	(1.614)	11,48%	(3.227)	3,83%	(1.077)
Cédula de crédito bancário	(127.296)	3,90%	(4.965)	4,88%	(6.212)	2,93%	(3.730)	5,85%	(7.447)	1,95%	(2.482)
Cédula de crédito bancário	(5.520)	9,00%	(497)	11,25%	(621)	6,75%	(373)	13,50%	(745)	4,50%	(248)
Cédula de crédito bancário	(1.113)	10,00%	(111)	12,50%	(139)	7,50%	(83)	15,00%	(167)	5,00%	(56)
Cédula de crédito bancário	(11.345)	11,00%	(1.248)	13,75%	(1.560)	8,25%	(936)	16,50%	(1.872)	5,50%	(624)
Cédula de crédito bancário	(3.937)	8,15%	(321)	10,19%	(401)	6,11%	(241)	12,23%	(481)	4,08%	(161)
Leasing	(285)	0,00%	-	10,19%	-	6,11%	-	12,23%	-	4,08%	-
Efeito líquido	(449.036)		(35.504)		(44.392)		(26.644)		(53.257)		(17.754)

Sensibilidade da taxa de juros	Cenário I			Cenário II				Cenário III			
	31/12/2020	Taxa	(R\$)	Incremento		Deterioração		Incremento		Deterioração	
				Taxa	(R\$)	Taxa	(R\$)	Taxa	(R\$)	Taxa	(R\$)
Consolidado											
Aplicações financeiras	177.888	1,15%	2.048	1,44%	2.562	0,86%	1.530	1,73%	3.081	0,57%	1.014
Empréstimos e financiamentos:											
Plano empresário	(189.671)	8,80%	(16.691)	11,00%	(20.864)	6,60%	(12.518)	13,20%	(25.037)	4,40%	(8.346)
Plano empresário	(32.972)	6,50%	(2.143)	8,13%	(2.681)	4,87%	(1.604)	9,75%	(3.214)	3,25%	(1.072)
Plano empresário	(8.269)	5,70%	(471)	7,13%	(590)	4,27%	(353)	8,55%	(707)	2,84%	(235)
Plano empresário	(62.372)	9,90%	(6.175)	12,38%	(7.722)	7,42%	(4.628)	14,85%	(9.262)	4,95%	(3.087)
Plano empresário	(3.660)	10,50%	(384)	13,13%	(481)	7,88%	(288)	15,75%	(576)	5,25%	(192)
Plano empresário	(17.189)	7,95%	(1.367)	9,94%	(1.709)	5,96%	(1.024)	11,93%	(2.051)	3,98%	(684)
Plano empresário	(7.435)	2,50%	(186)	3,13%	(233)	1,87%	(139)	3,75%	(279)	1,25%	(93)
Cédula de crédito bancário	(102.362)	3,90%	(3.992)	4,88%	(4.995)	2,92%	(2.989)	5,85%	(5.988)	1,95%	(1.996)
Leasing	(691)	13,72%	(95)	17,15%	(119)	10,29%	(71)	20,58%	(142)	6,86%	(47)
Efeito líquido	(246.733)		(29.456)		(36.832)		(22.084)		(44.175)		(14.738)

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

32. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2021 e de 2020, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Encargos financeiros capitalizados (nota 13)	-	-	25.489	25.414
Dividendos de lucros recebidos (nota 11)	(1.337)	-	(1.337)	(2.091)
Dividendos propostos (nota 21)	(6.145)	(6.349)	(6.145)	(6.349)
Juros sobre capital próprio proposto (nota 21)	-	(100)	-	(100)
	(7.482)	(6.449)	19.473	16.874

33. Receita a apropriar, custo a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras, apresentamos as informações abaixo relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção, para o Consolidado.

	2021	2020
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	2.687.108	2.408.661
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(1.480.143)	(1.470.837)
Distratos - receitas estornadas	3.483	(29.633)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(1.476.660)	(1.500.470)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.210.448	908.191
(ii) Receita de indenização por distratos	4.517	43.864
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	3.483	(29.633)
Ajustes em contas a receber de clientes	(91.210)	(87.728)
Receita indenização por distratos	(4.517)	(43.864)
Passivo - devolução por distrato	(92.244)	(161.225)

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

33. Receita a apropriar, custo a incorrer e distratos—Continuação

	2021	2020
(iv) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	1.633.521	1.353.972
Custo incorrido:		
Custos de construção	(887.258)	(822.074)
Distratos - custos de construção	6.508	(12.866)
(b) Custo incorrido líquido	(880.750)	(834.940)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	752.771	519.032
(v) Custo orçado a apropriar das unidades estoques (**)		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo Orçado	999.360	661.100
(b) Custo incorrido	(359.737)	(245.856)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	639.623	415.244

34. Aprovação das Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As Informações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela diretoria em 1º de abril de 2022.

Assinatura Digital

Fabio Guimarães Franco da Silva
CPF: 378.882.772-68
Sócio administrador

Rodrigo Saccarelli Nascimento
CPF: 283.213.818-71
Sócio administrador

Rodrigo Villas Boas
CPF: 288.133.008-83
Sócio administrador

Denise C. Aliceda Rotoli
CPF: 223.302.498-29
Contadora - CRC: 1SP249.744/O-8

35. Eventos subsequentes

Em 14 de janeiro de 2022, ocorreu pela Companhia ("Emissora") a 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada. A presente Emissão enquadra-se como uma colocação privada de debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro ou dispensa de distribuição na CVM ou na ANBIMA.

* * *

RDP24243 CAS DFs BIVI dez 2021 FINAL Secured pdf

Código do documento 9e46fe83-d79e-4ebb-b57b-dedc21e8cb69



Assinaturas



Denise Ciaramicoli Aliceda Rotoli
denise.rotoli@bild.com.br
Assinou como parte

Denise Ciaramicoli Aliceda Rotoli



Fabio Guimarães Franco da Silva
fabio.franco@bild.com.br
Assinou como parte

Fabio Franco



RODRIGO SACCARELLI NASCIMENTO
rodrigo.saccarelli@bild.com.br
Assinou como parte

RODRIGO SACCARELLI NASCIMENTO



Rodrigo villas boas
rodrigo.villasboas@vittaresidencial.com.br
Assinou como parte

RV Boas

Eventos do documento

01 Apr 2022, 14:58:45

Documento 9e46fe83-d79e-4ebb-b57b-dedc21e8cb69 **criado** por DENISE CIARAMICOLI ALICEDA ROTOLI (c9d73cab-fd01-40a0-a92e-84670901a4a7). Email: denise.rotoli@bild.com.br. - DATE_ATOM: 2022-04-01T14:58:45-03:00

01 Apr 2022, 15:01:10

Assinaturas **iniciadas** por DENISE CIARAMICOLI ALICEDA ROTOLI (c9d73cab-fd01-40a0-a92e-84670901a4a7). Email: denise.rotoli@bild.com.br. - DATE_ATOM: 2022-04-01T15:01:10-03:00

01 Apr 2022, 15:01:20

DENISE CIARAMICOLI ALICEDA ROTOLI **Assinou como parte** (c9d73cab-fd01-40a0-a92e-84670901a4a7) - Email: denise.rotoli@bild.com.br - IP: 189.123.102.17 (bd7b6611.virtua.com.br porta: 6932) - Documento de identificação informado: 223.302.498-29 - DATE_ATOM: 2022-04-01T15:01:20-03:00

07 Apr 2022, 16:15:48

RODRIGO VILLAS BOAS **Assinou como parte** (8ead421c-db52-48a3-bbde-937b78d8c87a) - Email: rodrigo.villasboas@vittaresidencial.com.br - IP: 191.241.60.77 (191.241.60.77 porta: 54822) - [Geolocalização: -21.228197011687357 -47.78723831576748](#) - Documento de identificação informado: 288.133.008-83 - DATE_ATOM: 2022-04-07T16:15:48-03:00

07 Apr 2022, 22:16:42

RODRIGO SACCARELLI NASCIMENTO **Assinou como parte** (1262078a-586c-4106-9c5e-3ae90cf40a85) - Email: rodrigo.saccarelli@bild.com.br - IP: 200.100.166.177 (200-100-166-177.dial-up.telesp.net.br porta: 47954) - [Geolocalização: -21.229673497721443 -47.83774466203821](#) - Documento de identificação informado: 283.213.818-71 - DATE_ATOM: 2022-04-07T22:16:42-03:00

08 Apr 2022, 16:15:34

FABIO GUIMARÃES FRANCO DA SILVA **Assinou como parte** - Email: fabio.franco@bild.com.br - IP: 152.249.223.192 (152-249-223-192.user.vivozap.com.br porta: 11562) - [Geolocalização: -21.218269 -47.804611](#) - Documento de identificação informado: 378.882.772-68 - DATE_ATOM: 2022-04-08T16:15:34-03:00

Hash do documento original

(SHA256):4088040c832a11764557aab14241c64fe6e206e0f1efe284942275b9043af3da

(SHA512):2a91de4ecf4cd8e598ac5f4b8d41211a7d23833e9b64662f5464908d01daf740f339f1a0538390ae01fa85864e0514fc9f050b55b00038997be62abe6ce113fd

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Bivi Holding S.A.

Em 30 de junho de 2024
Com relatório de revisão dos auditores independentes

Bivi Holding S.A.

Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2024

Índice

Comentários de desempenho	1
Relatório de revisão dos auditores independentes.....	13

Informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Balanços patrimoniais.....	15
Demonstrações dos resultados.....	17
Demonstrações dos resultados abrangentes	18
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	19
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	20
Demonstrações do valor adicionado	21
Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas	22

BILD
Desenvolvimento
Imobiliário


vitta
Residencial

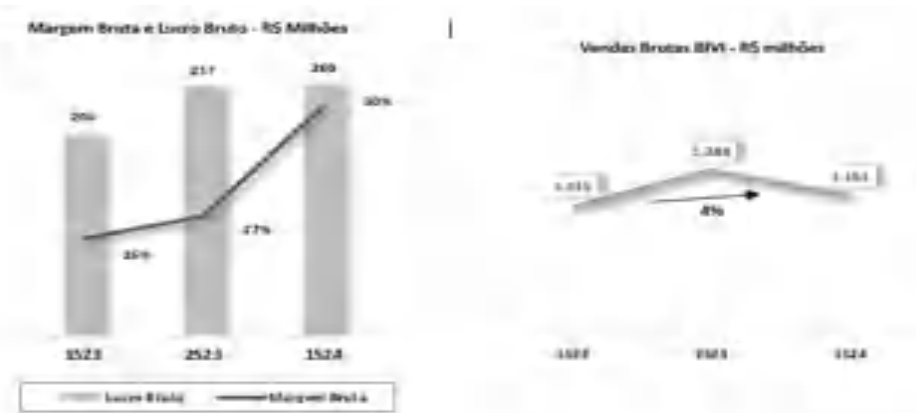
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS – 1S24

Ribeirão Preto, 10 de outubro de 2024 - Bivi Holding S.A. (a “Companhia”) uma empresa do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, apresenta seus resultados referentes ao primeiro semestre de 2024. As informações financeiras e operacionais estão apresentadas em milhares de Reais (R\$) e tem como base as informações contábeis consolidadas, que foram elaboradas e apresentadas 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), aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

VOLUME DE VENDAS BRUTAS CRESCE 4% EM RELAÇÃO AO 1S23, SENDO A MELHOR SÉRIE HISTÓRICA DA COMPANHIA PARA O PRIMEIRO SEMESTRE.

DESTAQUES

- **Vendas Brutas:** Aumento de 4% em relação ao 1S23, com um crescimento significativo de 22% nas vendas da Bild.
- **Vendas Líquidas:** Crescimento de 21% no segmento de produtos Bild, totalizando R\$ 77 milhões, em comparação ao 1S23.
- **Receita Operacional Líquida:** Alta de 6%, alcançando R\$ 839 milhões.
- **Margem Bruta:** A margem bruta subiu 1,7% em relação ao 1S23, chegando a 28%. A margem bruta ajustada atingiu 34%, comparado a 30% no 1S23.
- **Lucro Líquido:** R\$ 41 milhões, representando o melhor desempenho para um primeiro semestre desde 2021.
- **Landbank:** Crescimento de 12%, com aumento de R\$ 4 bilhões no último ano.
- **Repasse:** R\$ 378 milhões no semestre, com crescimento de 34,6% nos produtos Bild em relação ao 1S23.
- **VGv de Lançamentos:** Crescimento de 6,1% em relação ao 1S23, com destaque para a Vitta, que apresentou um aumento de 14%, impulsionado pelo avanço da linha Vitta Plus.
- **Estoque:** Encerramos o semestre com um estoque de R\$ 2,8 bilhões, o equivalente a 14 meses de vendas. Em Vitta, o estoque de produtos entregues representa apenas 1%.



Mensagem da administração

O primeiro semestre de 2024 foi muito positivo e promissor, superando as expectativas de 2023. A companhia alcançou o maior lucro líquido para um primeiro semestre desde 2021. Esse desempenho reflete nosso comprometimento em lançar produtos com viabilidade competitiva, o que se traduz em uma margem bruta superior para os empreendimentos recentes, que apresentam resultados melhores em comparação às safras anteriores.

Com o aumento da participação das safras de 2022 e 2023 na receita líquida, esperamos uma recuperação contínua das margens, visto que as safras de 2019 a 2021, que foram impactadas pela inflação nos custos, agora têm menor relevância. Vale destacar que novos lançamentos só serão realizados se garantirem margens sólidas e boa velocidade de vendas.

No âmbito operacional, apresentamos um desempenho consistente, reforçando nosso modelo de negócio baseado em parcerias com sócios regionais, que atuam em cada praça. Esse modelo nos dá um conhecimento profundo das cidades onde operamos e proporciona maior assertividade no desenvolvimento de produtos. Além disso, esse formato incentiva a mentalidade de "dono", já que os sócios regionais possuem participação relevante no negócio e são responsáveis juridicamente pelas decisões tomadas.

Até o meio de 2024, lançamos dois empreendimentos da Bild, com um VGV potencial de R\$ 233 milhões, e oito empreendimentos da Vitta, com VGV potencial de R\$ 619 milhões, totalizando R\$ 852 milhões. Com esse aumento de 6% no VGV de lançamentos em relação ao mesmo período de 2023, registramos um crescimento de 4% nas vendas brutas, impulsionado pela maior rotatividade de estoque de empreendimentos entregues e em construção.

O estoque totalizou R\$ 2,8 bilhões, dos quais apenas 12% correspondem a empreendimentos já entregues. Mantendo o ritmo de vendas do primeiro semestre, esse estoque seria liquidado em até 14 meses. Continuamos a seguir uma política de lançamentos prudente, garantindo que o estoque de safras anteriores atenda aos parâmetros de desempenho esperados.

O landbank atingiu um VGV potencial de R\$ 35,8 bilhões, refletindo nossa estratégia de aquisição de terrenos por meio de permutas físicas ou financeiras, o que proporciona maior flexibilidade nos lançamentos e reduz a necessidade de caixa. Desse total, 45% são compostos por produtos Vitta e 44% por produtos Bild.

A receita operacional líquida cresceu 9,6% em relação ao primeiro semestre de 2023, atingindo R\$ 870 milhões, o maior valor histórico da companhia para o primeiro semestre. O lucro líquido somou R\$ 41 milhões. A margem bruta subiu 1,7 p.p. em relação ao 1S23, atingindo 27,6%. Esse resultado reflete a incorporação das safras mais recentes. Continuamos focados no controle de custos, especialmente diante dos desafios impostos pela escassez de mão de obra e as incertezas sobre a inflação de materiais e salários.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Resumo Operacional	1S24	2S23	1S23	Var.1S24 x 2S23	Var.1S24 x 1S23
BIVI Holding					
Lançamentos (nro. projetos)	10	17	12	-41,2% ↓	-16,7% ↓
VGv Lançado (em R\$ milhões)	852	1.594	803	-46,5% ↓	6,1% ↑
Unidades Lançadas	2.598	3.066	2.694	-15,3% ↓	-3,6% ↓
Preço/Médio Unidade Lançada (R\$ mil), sendo:	328	520	298	-36,9% ↓	10,0% ↑
- Preço/Médio Unidade Lançada (R\$ mil) - Bild	856	889	647	-3,7% ↓	32,4% ↑
- Preço/Médio Unidade Lançada (R\$ mil) - Vitta	266	231	237	15,5% ↑	12,4% ↑
Média de unidades por lançamentos	260	180	225	44,1% ↑	15,7% ↑
Vendas Brutas (em R\$ milhões)	1.163	1.283	1.115	-9,3% ↓	4,3% ↑
Unidades Vendas Brutas	3.227	3.369	3.693	-4,2% ↓	-12,6% ↓
Preço/Médio Vendas Brutas(R\$ mil), sendo:	360	381	302	-5,4% ↓	19,4% ↑
- Preço/Médio Vendas Brutas(R\$ mil) - Bild	735	788	666	-6,7% ↓	10,4% ↑
- Preço/Médio Vendas Brutas(R\$ mil) - Vitta	243	231	218	5,2% ↑	11,7% ↑
Distratos / Vendas Brutas	18%	14%	15%	28,9% ↑	25,3% ↑
Vendas Líquidas (em R\$ milhões)	950	1.101	952	-13,7% ↓	-0,2% ↓
VSO	25%	27%	24%	-1,4 p.p. ↓	0,9 p.p. ↑
Landbank (em R\$ milhões)	35.884	33.195	31.871	8,1% ↑	12,6% ↑
Unidades LandBank	108.883	101.860	100.981	6,9% ↑	7,8% ↑
Preço/Médio Landbank (R\$ mil)	330	326	316	1,1% ↑	4,4% ↑
Repasse (em R\$ milhões)	378	416	329	-9,3% ↓	14,9% ↑
Unidades Repassadas	2.937	2.250	2.267	30,5% ↑	29,6% ↑
Preço/Médio Repasse (R\$ mil)	129	185	145	-30,5% ↓	-11,3% ↓

Lançamentos

No primeiro semestre de 2024, o volume de lançamentos da Bivi Holding aumentou 6,1% em VGv (Valor Geral de Vendas) em relação ao mesmo período de 2023, atingindo R\$ 852 milhões. O destaque vai para os produtos da Vitta, que apresentaram um crescimento de 14,1% em comparação ao primeiro semestre de 2023 e de impressionantes 56,4% em relação ao segundo semestre do ano passado.

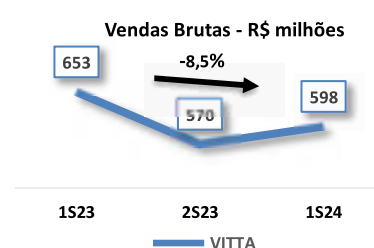
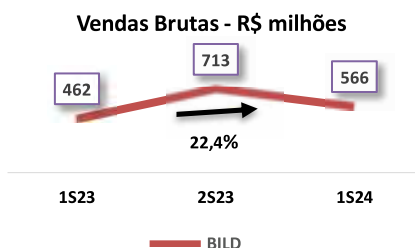
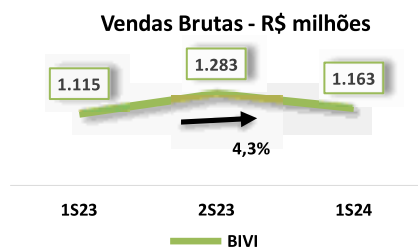
A Companhia possui uma ampla gama de projetos aprovados e prontos para serem lançados nos próximos anos. No entanto, os lançamentos só serão realizados quando houver segurança em relação às margens projetadas, velocidade de vendas adequada, baixa exposição de caixa e garantia de financiamento bancário para as obras.

Lançamentos	1S24	2S23	1S23	Var.1S24 x 2S23	Var.1S24 x 1S23
BIVI Holding					
VGv (em R\$ milhões)	852	1.594	803	-46,5% ↓	6,1% ↑
Número de Unidades	2.598	3.066	2.694	-15,3% ↓	-3,6% ↓
Bild					
VGv (em R\$ milhões)	233	1.198	261	-80,6% ↓	-10,7% ↓
Número de Unidades	272	1.348	403	-79,8% ↓	-32,5% ↓
Vitta					
VGv (em R\$ milhões)	619	396	543	56,4% ↑	14,1% ↑
Número de Unidades	2.326	1.718	2.291	35,4% ↑	1,5% ↑

Vendas Brutas

As vendas brutas apresentaram um crescimento de 4,3% em relação ao mesmo período do ano passado, sendo em Bild um expressivo aumento de 22,4%.

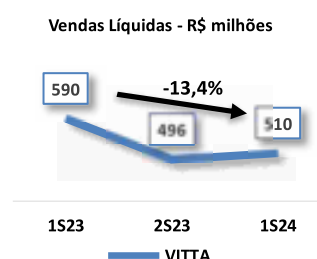
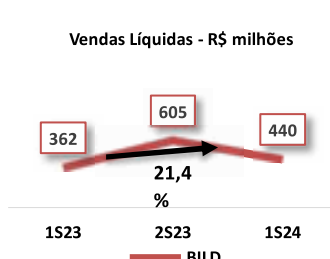
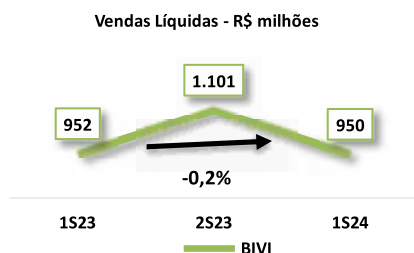
Vendas Brutas	1S24	2S23	1S23	Var.1S24 x 2S23	Var.1S24 x 1S23
BIVI Holding					
GVV (em R\$ milhões)	1.163	1.283	1.115	-9,3% ↓	4,3% ↑
Número de Unidades	3.227	3.369	3.693	-4,2% ↓	-12,6% ↓
Bild					
GVV (em R\$ milhões)	566	713	462	-20,7% ↓	22,4% ↑
Número de Unidades	769	905	694	-15,0% ↓	10,8% ↑
Vitta					
GVV (em R\$ milhões)	598	570	653	4,9% ↑	-8,5% ↓
Número de Unidades	2.458	2.464	2.999	-0,2% ↓	-18,0% ↓



Vendas Líquidas

As vendas líquidas no primeiro semestre de 2024 se mantiveram estáveis em relação ao mesmo período do ano passado, atingindo R\$ 440 milhões em Bild para o período, representado por um aumento de 21,4%. Já em Vitta, assim como as vendas brutas, as vendas líquidas apresentaram crescimento em relação ao semestre anterior, atingindo R\$ 510 milhões, o que representa um aumento de 2,9%.

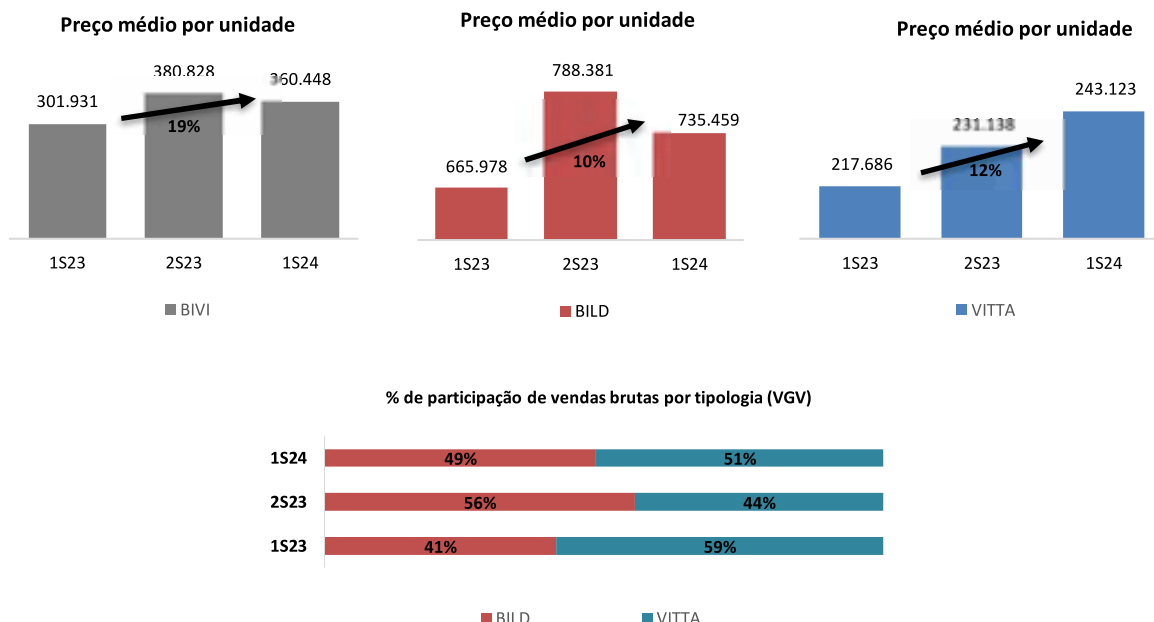
Vendas Líquidas	1S24	2S23	1S23	Var.1S24 x 2S23	Var.1S24 x 1S23
BIVI Holding					
GVV (em R\$ milhões)	950	1.101	952	-13,7% ↓	-0,2% ↓
Número de Unidades	2.681	2.872	3.227	-6,7% ↓	-16,9% ↓
Bild					
GVV (em R\$ milhões)	440	605	362	-27,3% ↓	21,4% ↑
Número de Unidades	587	748	552	-21,5% ↓	6,3% ↑
Vitta					
GVV (em R\$ milhões)	510	496	590	2,9% ↑	-13,4% ↓
Número de Unidades	2.094	2.124	2.675	-1,4% ↓	-21,7% ↓



Ticket Médio de Vendas

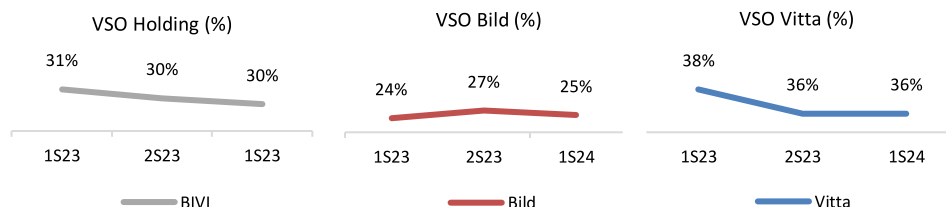
No primeiro semestre de 2024, o ticket médio de vendas da BIVI Holding atingiu R\$ 360 mil, representando um aumento expressivo de 19% em comparação ao mesmo período do ano anterior. Esse crescimento é resultado de uma estratégia bem-orquestrada de diversificação no mix de produtos e ganho de preço, impulsionada por melhorias nas avaliações dos imóveis, particularmente no programa Minha Casa Minha Vida. .

Além disso, a diversificação equilibrada entre as marcas Bild e Vitta, com uma composição de vendas de 49% e 51%, respectivamente, reafirma a força do portfólio da BIVI. Essa robustez permite à companhia capturar diferentes nichos de mercado e fortalecer sua presença em diversas faixas de público, oferecendo soluções que se ajustam tanto às demandas do programa habitacional quanto a segmentos de maior valor.



Vendas sobre ofertas (VSO semestral)

A velocidade de vendas (VSO) da BIVI Holding permaneceu praticamente estável no primeiro semestre de 2024, demonstrando resiliência, mesmo em um cenário de aumento significativo dos preços dos produtos. Esse indicador, quando analisado em conjunto com o *aging* de estoque, reforça a confiança da companhia na liquidez dos seus ativos, garantindo que a estratégia de vendas está alinhada com a capacidade de absorção do mercado.



Estoque a valor de mercado

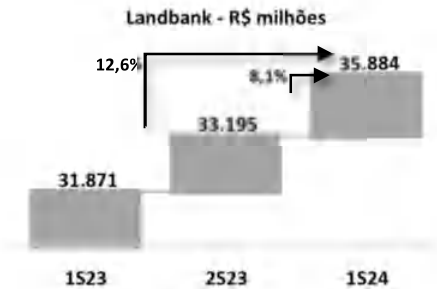
O estoque da BIVI Holding aumentou 11,3% nos últimos 12 meses, encerrando o primeiro semestre de 2024 em R\$ 2,8 bilhões. Esse aumento reflete a expansão das operações da companhia, com a entrega de 21 projetos no 1S24, totalizando R\$ 1,3 bilhões em VGV, comparado a 10 projetos e R\$ 550 milhões em VGV no 1S23. Com base na atual velocidade de vendas (VSO), estimamos que os estoques seriam totalmente liquidados em até 14 meses.

Esse crescimento do estoque é parcialmente atribuído à marca Bild, que apresentou um aumento natural no volume de projetos prontos, já que a estratégia da companhia prevê que os estoques pós-entrega sejam liquidados em até 12 meses após a conclusão. Já na Vitta, a estratégia é de manter o estoque próximo a zero no momento da entrega, alinhado com as características do produto e perfil dos clientes.

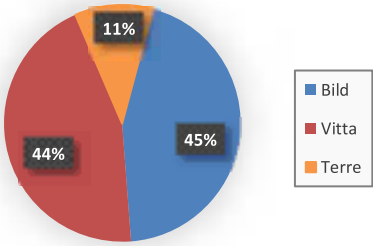
Estoque (R\$ milhões)	1S24	2S23	1S23	Var.1S24 x 2S23	Var.1S24 x 1S23
BIVI Holding	2.801	2.975	2.516	-5,8% ↓	11,3% ↑
Lançamento	954	1.156	772	-17,4% ↓	23,6% ↑
Em obra	1.517	1.631	1.579	-7,0% ↓	-3,9% ↓
Entregue	329	188	165	75,0% ↑	99,1% ↑
Bild	1.680	1.972	1.442	-14,8% ↓	16,5% ↑
Lançamento	535	893	329	-40,0% ↓	62,9% ↑
Em obra	822	900	956	-8,6% ↓	-14,0% ↓
Entregue	322	180	158	79,5% ↑	104,6% ↑
Vitta	1.121	1.003	1.074	11,8% ↑	4,4% ↑
Lançamento	419	263	443	59,4% ↑	-5,5% ↓
Em obra	695	731	623	-4,9% ↓	11,6% ↑
Entregue	7	9	8	-21,4% ↓	-13,2% ↓

Landbank

No primeiro semestre de 2024, dando continuidade à expansão e crescimento do *landbank*, incrementamos 8,1% em relação ao segundo semestre do ano anterior e 12,6% em relação ao mesmo período do ano passado, o que corresponde a um crescimento de R\$ 4 bilhões em um ano, sendo um aumento de R\$ 2,2 bilhões (16,7%) somente em Vitta e R\$ 0,2 bilhões em Bild (1,2%). Priorizamos a compra de terrenos por meio de permutas.



Landbank em VGV - Composição por Empresa



Landbank	1S24	2S23	1S23	Var.1S24 x 2S23	Var.1S24 x 1S23
BIVI Holding					
VGV (em R\$ milhões)	35.884	33.195	31.871	8,1% ↑	12,6% ↑
Número de Unidades	108.883	101.860	100.981	6,9% ↑	7,8% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	330	326	316	1,1% ↑	4,4% ↑
Bild					
VGV (em R\$ milhões)	16.034	15.550	15.844	3,1% ↑	1,2% ↑
Número de Unidades	20.594	20.155	20.890	2,2% ↑	-1,4% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	779	772	758	0,9% ↑	2,7% ↑
Vitta					
VGV (em R\$ milhões)	16.024	14.328	13.732	11,8% ↑	16,7% ↑
Número de Unidades	71.324	66.904	68.399	6,6% ↑	4,3% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	225	214	201	4,9% ↑	11,9% ↑
Terre					
VGV (em R\$ milhões)	3.826	3.316	2.295	15,4% ↑	66,7% ↑
Número de Unidades	16.965	14.801	11.692	14,6% ↑	45,1% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	226	224	196	0,7% ↑	14,9% ↑

Crédito imobiliário

No primeiro semestre de 2024, o valor repassado pela BIVI Holding atingiu R\$ 378 milhões, representando um crescimento de 14,9% em relação ao mesmo período de 2023. O principal destaque foi a marca Bild, que registrou um aumento de 34% no valor repassado, impulsionado pelo maior número de entregas durante o período.

Crédito Imobiliário	1S24	2S23	1S23	Var.1S24 x 2S23	Var.1S24 x 1S23
BIVI Holding					
R\$ Repassado	378	416	329	-9,3% ↓	14,9% ↑
Bild					
R\$ Repassado	123	127	91	-3,1% ↓	34,6% ↑
Vitta					
R\$ Repassado	255	289	237	-12,0% ↓	7,3% ↑

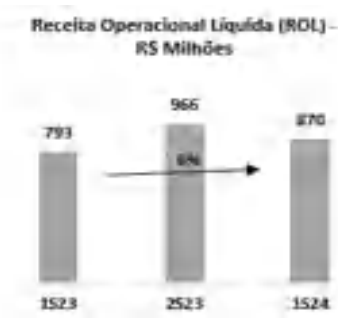
DESEMPENHO FINANCEIRO

Indicadores Financeiros Consolidados - BIVI Holding (R\$ milhões)	1S24	2S23	1S23	Var.1S24 x 2S23	Var.1S24 x 1S23	2023	2022	Var.2023 x 2022
Receita Operacional Líquida	870	966	793	-9,9% ↓	9,6% ↑	1.759	1.464	20,2% ↑
Lucro Bruto	240	257	206	-6,4% ↓	16,9% ↑	463	370	25,1% ↑
Margem Bruta (%)	27,6%	26,6%	25,9%	1,0 p.p. ↑	1,7 p.p. ↑	26%	25%	1,0 p.p. ↑
(+) Juros capitalizados custos	59	38	36	55,2% ↑	64,2% ↑	74	50	46,8% ↑
Lucro Bruto Ajustado	299	295	242	1,5% ↑	23,9% ↑	537	420	27,7% ↑
Margem Bruta Ajustada (%)	34,4%	30,5%	30%	3,9 p.p. ↑	4,0 p.p. ↑	35%	32%	2,6 p.p. ↑
Despesas Comerciais	43	61	51	-28,8% ↓	-15,9% ↓	112	90	24,3% ↑
Despesas Comerciais / ROL (%)	5,0%	6,3%	6,5%	-1,3 p.p. ↓	-1,5 p.p. ↓	6%	6%	0,2 p.p. ↑
Despesas Comerciais / Vendas Líquidas (%)	4,5%	5,5%	5,4%	-1,0 p.p. ↓	-0,8 p.p. ↓	5%	6%	-0,4 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	106	89	98	19,0% ↑	7,6% ↑	187	187	0,3% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	12,2%	9,2%	12,4%	3,0 p.p. ↑	-0,2 p.p. ↓	11%	13%	-2,1 p.p. ↓
Despesas G&A / Vendas Líquidas (%)	11,1%	8,1%	10,3%	3,1 p.p. ↑	0,8 p.p. ↑	9%	12%	-3,0 p.p. ↓
Lucro Líquido	41	72	4	-43,3% ↓	846,5% ↑	77	20	277,4% ↑
Margem Líquida (%)	4,7%	7,5%	0,5%	-2,8 p.p. ↓	4,2 p.p. ↑	4,4%	1,4%	3,0 p.p. ↑
Lucro Líquido	41	72	4	-43,3% ↓	846,5% ↑	77	20	277,4% ↑
Patrimônio Líquido (ex LL do exercício)	436	447	397	-2,4% ↓	9,8% ↑	891	887	405,5 p.p. ↑
ROE (período)	9,4%	16,2%	1,1%	-6,8 p.p. ↓	8,3 p.p. ↑	8,6%	2,3%	6,3 p.p. ↑
Geração de Caixa	25	80	(20)	-68,8% ↓	225% ↑	60	80	-24,6% ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	1.881	1.864	1.651	0,9% ↑	13,9% ↑	1.881	1.651	13,9% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.088)	(1.166)	(1.069)	-6,7% ↓	1,8% ↑	(1.088)	(1.069)	1,8% ↑
Resultado a Apropriar	793	698	583	13,6% ↑	36,0% ↑	793	583	36,0% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	42,1%	37,4%	35,3%	4,7 p.p. ↑	6,9 p.p. ↑	42,1%	35,3%	6,9 p.p. ↑

Receita Operacional Líquida (ROL)

A Receita Operacional Líquida (ROL) da BIVI Holding cresceu 9,6% em relação ao 1S23, totalizando R\$ 870 milhões. Esse crescimento foi impulsionado pelo aumento do volume de empreendimentos ativos nas regionais, aumento do ticket médio, e à aceleração no ritmo de execução das obras, permitindo o reconhecimento de receitas de forma mais rápida, com base no método de *Percentage of Completion* (PoC). Esse método assegura que a receita seja proporcional ao progresso das construções, refletindo a eficiência operacional e a capacidade da companhia de avançar nos projetos em execução.

Em comparação ao 2S23, houve uma retração de 9,9%, explicada pela sazonalidade natural do setor. No entanto, a aceleração no andamento das obras no 1S24 e o aumento do número de empreendimentos ativos asseguram que a companhia continue a gerar receitas consistentes, conforme os projetos avançam e atingem marcos importantes de execução.



Lucro Bruto e Margem Bruta

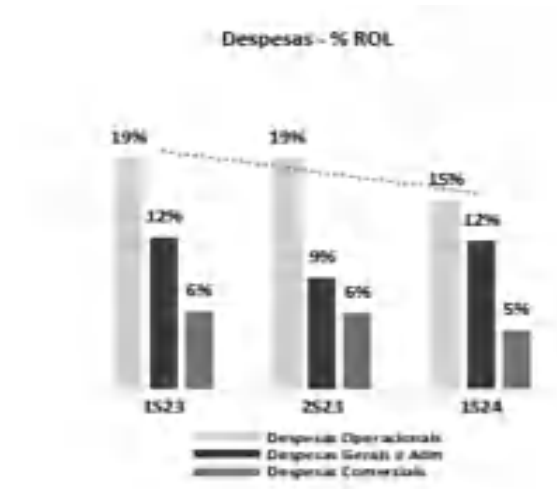
O lucro bruto no 1S24 foi de R\$ 240 milhões, representando um aumento de 16,9% em relação ao 1S23. O lucro bruto no 1S24 foi de R\$ 240 milhões, representando um aumento de operacional mais eficiente. Também contribuíram para esse crescimento o aumento dos tickets médios e a estabilização dos custos de construção. A companhia conseguiu gerenciar de forma eficaz a pressão de custos que havia sido significativa nos últimos anos, refletindo o compromisso contínuo na gestão de preços e controle de custos.

Despesas Operacionais



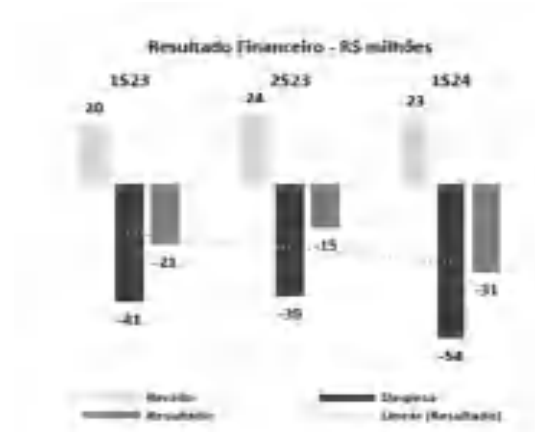
No 1S24 o valor absoluto das despesas operacionais permanece no mesmo nível do 1S23 (R\$ 149 milhões), mesmo com o aumento das operações e inflação no período. As despesas comerciais diminuiram 15,9% em relação ao 1S23, totalizando R\$ 43 milhões, o que representa 5,0% da ROL, contra 6,5% no mesmo período do ano anterior. Já as despesas gerais e administrativas (G&A) apresentaram um aumento de 7,6%, atingindo R\$ 106 milhões.

Despesas Comerciais e Administrativas - BIVI Holding (R\$ milhões)	1S24	2S23	1S23	Var.1S24 x 2S23	Var.1S24 x 1S23
Despesas Comerciais	43	61	51	-28,8%	-15,9%
Despesas Comerciais / ROL (%)	5,0%	6,3%	6,5%	-1,3 p.p.	-1,5 p.p.
Despesas gerais e administrativas	106	89	98	19,1%	7,6%
Despesas G&A / ROL (%)	12,2%	9,2%	12,4%	3,0 p.p.	-0,2 p.p.



Resultado Financeiro

No primeiro semestre de 2024, o resultado financeiro apresentou uma queda, com um saldo negativo de R\$ 31 milhões. Esse desempenho foi impactado principalmente pelas despesas financeiras, decorrentes dos descontos concedidos e dos juros sobre empréstimos e financiamentos, em função do maior número de operações em andamento. Esse aumento nas despesas financeiras está relacionado à expansão das atividades da companhia e ao financiamento de novos projetos, como evidenciado pelo crescimento no EBITDA e nas receitas a apropriar.



Lucro Líquido

O lucro líquido no 1S24 foi de R\$ 41 milhões, comparado a R\$ 4 milhões no 1S23, o que representa um aumento de 846,5%. Esse crescimento expressivo reflete não apenas o aumento das receitas e a melhoria das margens, mas também a transição para empreendimentos de maior rentabilidade.

A renovação no portfólio da companhia, com a entrega de projetos lançados a partir de 2023, gerou um impacto positivo tanto no EBITDA quanto no lucro líquido, à medida que os projetos da fase pandêmica, com margens mais comprimidas, foram substituídos. Isso resultou em um aumento significativo na rentabilidade e reforçou a capacidade da Companhia de gerar resultados sólidos, mesmo em cenários de variação sazonal.

EBITDA (R\$ milhões)	1S24	2S23	1S23	1S24 x 2S23	1S24 x 1S23	2023	2022	Var.2023 x 2022
Lucro Líquido	41	72	4	-43,3% ↓	846,5% ↑	77	20	277,4% ↑
(+) Amortizações/Depreciações	8	5	6	79,2% ↑	43,1% ↑	10	10	3,9% ↑
(+) Imposto de Renda e Contribuição Social	12	22	18	-42,8% ↓	-29,2% ↑	39	34	15,9% ↑
(+/-) Resultado Financeiro Líquido	31	15	21	103,1% ↑	48,2% ↑	37	34	6,3% ↑
EBITDA	93	114	49	-18,5% ↓	90,7% ↑	163	99	65,3% ↑
Margem EBITDA	11%	12%	6%	-9,6% ↓	73,9% ↑	9,3%	6,7%	37,6% ↑
(+) Juros capitalizados Custos	59	38	36	55,2% ↑	64,2% ↑	74	50	46,8% ↑
(+/-) Result. c/ equivalência patrimonial	(4)	(0)	(0)	1281,7% ↑	1246,5% ↑	1	0	N/A ↑
(+/-) Ganho (perdas) de investimento	4	4	5	26,3% ↑	-3,2% ↓	8	3	204,2% ↑
EBITDA (ajustado)	153	155	89	-1,7% ↓	71,5% ↑	245	152	61,2% ↑
Margem EBITDA (ajustada)	18%	16%	11%	6,3 p.p. ↑	6,3 p.p. ↑	14%	10%	3,5 p.p. ↑

Saldo de Caixa e Endividamento

A BIVI Holding encerrou o primeiro semestre de 2024 com um saldo de caixa de R\$ 264 milhões, mantendo sua estratégia de baixa alocação de capital nos projetos. A maior parte dos projetos continua sendo financiada por meio do Plano Empresário, o que permite que a companhia mantenha suas obrigações lastreadas em recebíveis e estoques líquidos, minimizando a exposição de caixa. Essa abordagem conservadora oferece maior flexibilidade operacional e reduz o risco financeiro.

O endividamento líquido da companhia fechou o semestre em R\$ 1,131 bilhão, um aumento de 5% em relação ao 2S23, refletindo o financiamento contínuo de novos empreendimentos. A dívida líquida excluindo o SFH, de -24,1% sobre o PL, reforça que a BIVI Holding mantém uma posição conservadora quanto às dívidas corporativas, garantindo que estas não comprometam a saúde financeira da Companhia e estejam alinhadas com os seus ativos.

Dívida Líquida (R\$ milhões)	1S24	2S23	1S23	1S24 x 2S23	1S24 x 1S23
Empréstimos e Financiamentos	1.394	1.371	1.209	1,7% ↑	15,4% ↑
Financiamento à Produção (SFH)	1.245	1.204	1.040	3,5% ↑	19,8% ↑
Outros Empréstimos e Financiamentos	149	167	169	-10,8% ↓	-11,8% ↓
(-) Caixa e equivalentes de caixa	264	294	331	-10,4% ↓	-20,4% ↓
Dívida Líquida	1.131	1.077	878	5,0% ↑	28,9% ↑
Dívida Líquida / PL	238,1%	246,9%	196,5%	-8,7 p.p. ↓	41,7 p.p. ↑
Empréstimos e Financiamentos	1.394	1.371	1.209	1,7% ↑	15,4% ↑
(-) Financiamento à Produção (SFH)	1.245	1.204	1.040	3,5% ↑	19,8% ↑
(-) Caixa e equivalentes de caixa	264	294	331	-10,4% ↓	-20,4% ↓
Dívida Líquida Ajustada	(114)	(127)	(162)	-9,8% ↓	-29,3% ↓
Dívida Líquida Ajustada / PL	-24,1%	-29,1%	-36,2%	5,0 p.p. ↑	12,1 p.p. ↑

Relatório de revisão dos auditores independentes

Aos Administradores, Conselheiros e Acionistas da
Bivi Holding S.A.

Introdução

Revisamos o balanço patrimonial individual e consolidado da Bivi Holding S.A. (“Companhia”), em 30 de junho de 2024, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Responsabilidade da diretoria sobre as informações financeiras intermediárias

A diretoria é responsável pela elaboração e apresentação adequada dessas informações financeiras intermediárias 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, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão. Uma revisão de informações financeiras intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas não apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Companhia, em 30 de junho de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o período de seis meses findo naquela 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).

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Ribeirão Preto, 10 de outubro de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-044415/F



Wagner dos Santos Junior
Contador CRC 1SP-216386/O-T

Bivi Holding S.A.

Balanços patrimoniais

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	876	96	71.700	46.428
Títulos e valores mobiliários	5	43.203	74.458	190.537	246.389
Contas a receber de clientes	6	430	165	883.464	881.421
Estoques de imóveis a comercializar	7	-	-	992.571	1.004.227
Partes relacionadas	9	3.281	3.281	-	-
Outros ativos	8	8.167	6.524	144.773	93.182
		55.957	84.524	2.283.045	2.271.647
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	1.285	1.212	1.285	1.212
Contas a receber de clientes	6	-	-	191.219	139.893
Estoques de imóveis a comercializar	7	-	-	108.269	97.793
Partes relacionadas	9	354.623	342.035	139.721	131.168
Depósitos judiciais		98	76	1.075	1.051
Tributos diferidos	10	753	2.195	2.128	3.466
Outros ativos	8	143	53	48.591	40.928
		356.902	345.571	492.288	415.511
Investimentos	11	322.514	283.232	37.330	32.263
Imobilizado	12	1.243	1.345	24.745	27.030
Intangível		62	190	4.610	7.589
		323.819	284.767	66.685	66.882
		680.721	630.338	558.973	482.393
Total do ativo		736.678	714.862	2.842.018	2.754.040

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	42.924	42.929	391.683	221.282
Fornecedores	14	-	-	72.367	15.081
Obrigações por aquisição de terrenos	15	-	-	54.707	54.296
Obrigações sociais e trabalhistas	17	-	-	45.073	35.956
Obrigações tributárias		114	61	17.253	11.299
Adiantamento de clientes	16	438	173	245.194	182.533
Provisão para garantias de obras	19	-	-	49.676	41.918
Outros passivos	18	3.437	2.639	28.000	16.796
		46.913	45.802	903.953	579.161
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	13	83.974	105.098	1.002.758	1.149.543
Obrigações por aquisição de terrenos	15	-	-	149.722	129.406
Adiantamento de clientes	16	-	-	139.582	242.745
Partes relacionadas	9	176.097	167.548	51.690	53.560
Provisão para garantias de obras	19	-	-	69.685	98.707
Provisão para demanda judiciais	20	200	1.221	11.608	13.629
Tributos diferidos	10	-	-	36.973	49.151
Outros passivos	18	-	-	1.162	1.952
		260.271	273.867	1.463.180	1.738.693
Total do passivo		307.184	319.669	2.367.133	2.317.854
Patrimônio líquido	21				
Capital social		56.000	56.000	56.000	56.000
Reservas de lucros		339.193	339.193	339.193	339.193
Lucro do período		34.301	-	34.301	-
Participação de controladores		429.494	395.193	429.494	395.193
Participação de não controladores		-	-	45.391	40.993
Total do patrimônio líquido		429.494	395.193	474.885	436.186
Total do passivo e do patrimônio líquido		736.678	714.862	2.842.018	2.754.040

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações dos resultados

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto lucro por ação, em reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Receita operacional líquida	24	-	-	869.972	793.418
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	25	-	-	(629.575)	(587.701)
Lucro bruto		-	-	240.397	205.717
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	26	(250)	(3)	(43.210)	(51.015)
Despesas gerais e administrativas	27	(457)	(685)	(105.915)	(98.457)
Resultado da equivalência patrimonial	11	39.184	7.976	3.563	275
Outras receitas (despesas), líquidas	28	3.543	3.125	(9.988)	(13.437)
		42.020	10.413	(155.550)	(162.634)
Lucro operacional		42.020	10.413	84.847	43.083
Receitas financeiras	29	2.789	5.005	23.145	20.371
Despesas financeiras	29	(9.066)	(12.063)	(54.432)	(41.479)
		(6.277)	(7.058)	(31.287)	(21.108)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		35.743	3.355	53.560	21.975
Imposto de renda e contribuição social:	10				
Correntes		-	-	(16.929)	(16.263)
Diferidos		(1.442)	(1.167)	4.447	(1.372)
Lucro líquido do período		34.301	2.188	41.078	4.340
Lucro líquido atribuído aos:					
Controladores		34.301	2.188	34.301	2.188
Não controladores		-	-	6.777	2.152
Lucro líquido do período		34.301	2.188	41.078	4.340
Lucro básico e diluído atribuível a acionistas controladores detentores de ações ordinárias – R\$	22	0,61	0,04		

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do período	34.301	2.188	41.078	4.340
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente do período	34.301	2.188	41.078	4.340
Resultado abrangente do período atribuído aos:				
Controladores	34.301	2.188	34.301	2.188
Não controladores	-	-	6.777	2.152
Resultado abrangente do período	34.301	2.188	41.078	4.340

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Reservas de lucros					Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva legal	Reservas de lucros a realizar	Reserva de retenção de lucros	Reserva especial de dividendos				
Saldos em 31 de dezembro de 2022	56.000	2.099	312.929	50.423	6.145	-	427.596	30.742	458.338
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	2.188	2.188	2.152	4.340
Ganho de transação de capital	-	-	-	-	-	252	252	6.190	6.442
Distribuição de dividendos/lucros adicionais (Nota 21 b)	-	-	-	-	(6.145)	-	(6.145)	-	(6.145)
Destinação do lucro líquido:									
Distribuição de lucros (Nota 21 b)	-	-	-	(8.228)	-	-	(8.228)	(8.063)	(16.291)
Saldos em 30 de junho de 2023	56.000	2.099	312.929	42.195	-	2.440	415.663	31.021	446.684
Saldos em 31 de dezembro de 2023	56.000	5.283	333.910	-	-	-	395.193	40.993	436.186
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	34.301	34.301	6.777	41.078
Ganho de transação de capital	-	-	-	-	-	-	-	6.596	6.596
Destinação do lucro líquido:									
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	(8.975)	(8.975)
Saldos em 30 de junho de 2024	56.000	5.283	333.910	-	-	34.301	429.494	45.391	474.885

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	34.301	2.188	41.078	4.340
Ajustes para conciliar o lucro líquido do exercício às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente	(3.220)	(3.367)	1.160	232
Provisão para perdas com créditos	-	-	(5.400)	15.362
Provisão para distrato, líquido	-	-	3.285	24.311
Baixa de ativo imobilizado e intangível	55	-	1.785	-
Depreciação e amortização	176	190	8.146	5.692
Resultado da equivalência patrimonial	(39.184)	(7.976)	(3.563)	(275)
Perda (ganho) em participação societária - investimentos	-	-	5.092	6.453
Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	(1.021)	(65)	(2.021)	4.241
Juros e variação monetária	9.014	11.811	76.715	76.167
Reversão da provisão para manutenção	-	-	28.503	-
Tributos diferidos	1.442	1.167	(4.447)	1.372
	1.563	3.948	150.333	137.895
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber de clientes	(265)	-	(65.177)	(199.202)
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(15.035)	(52.637)
Outros ativos	(1.763)	(163)	(51.615)	(14.062)
Fornecedores	-	-	57.286	17.498
Obrigações por aquisição de terrenos	-	-	20.727	(6.951)
Obrigações sociais e trabalhistas e tributárias	53	7	27.104	25.574
Adiantamento de clientes	265	1	(40.502)	(17.706)
Provisão para garantia de obras	-	-	(19.660)	5.474
Outros passivos	797	836	10.075	3.899
	650	4.629	73.536	(100.218)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(18.426)	(13.969)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	650	4.629	55.110	(114.187)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:				
Aumento líquido de títulos e valores mobiliários	31.182	10.673	55.779	2.278
Aquisição de ativos imobilizados	-	-	(2.621)	(5.850)
Aquisição de ativos intangíveis	-	-	(2.046)	(203)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos	31.182	10.673	51.112	(3.775)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	301.001	363.116
Amortização de empréstimos e financiamentos	(21.077)	-	(285.519)	(168.092)
Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos	(9.066)	(11.461)	(68.581)	(68.858)
Valores recebidos e pagos com empresas ligadas	(909)	10.556	(18.876)	(5.387)
Pagamento de dividendos mínimos obrigatórios	-	(6.145)	-	(6.145)
Distribuição de lucros	-	(8.228)	(8.975)	(16.291)
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de financiamentos	(31.052)	(15.278)	(80.950)	98.343
(Redução) aumento, líquido do caixa e equivalentes de caixa	780	24	25.272	(19.619)
Varição do caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	96	47	46.428	144.915
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	876	71	71.700	125.296

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

Bivi Holding S.A.

Demonstrações do valor adicionado

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Receita				
Receita operacional bruta	-	-	873.360	825.838
Outras receitas	-	-	(160)	779
Provisão para perdas com créditos - Reversão / (Constituição)	-	-	2.940	(15.362)
	-	-	876.140	811.255
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(563.533)	(545.721)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	3.495	2.732	(111.434)	(80.397)
Valor adicionado bruto	3.495	2.732	201.173	185.137
Depreciação e amortização	(176)	(190)	(8.146)	(5.692)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	3.319	2.542	193.027	179.445
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	39.184	7.976	3.563	275
Receitas financeiras	2.789	5.005	23.145	20.371
	41.973	12.981	26.708	20.646
Valor adicionado total a distribuir	45.292	15.523	219.735	200.091
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	483	96	91.276	104.840
Remuneração direta		-	68.496	76.168
Benefícios	483	96	16.911	21.835
FGTS	-	-	5.869	6.837
Impostos, taxas e contribuições	1.442	1.176	28.815	44.711
Federais	1.442	1.176	26.362	43.819
Municipais	-	-	2.453	890
Estaduais	-	-	-	2
Remuneração de capitais de terceiros	9.066	12.063	58.566	46.200
Juros	9.066	12.063	54.432	41.479
Aluguéis	-	-	4.134	4.721
Remuneração de capitais próprios	34.301	2.188	41.078	4.340
Dividendos	-	-	8.975	-
Lucros retidos	34.301	2.188	25.326	2.188
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	6.777	2.152
Valor adicionado distribuído	45.292	15.523	219.735	200.091

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

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Em 30 de junho de 2024

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

1. Contexto operacional

A BIVI Holding S.A. ("Companhia" e, em conjunto com suas subsidiárias, "Grupo"), é uma sociedade anônima, de capital fechado, com sede em Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas ("Grupo") tem por objeto a exploração do ramo de compra e venda de imóveis próprios, incorporação imobiliária, desmembramento e loteamento de terrenos e administração e consultoria de imóveis, prestação de serviços de engenharia e construção civil, aluguel de máquinas e equipamentos para construção civil, serviços combinados de escritório e apoio administrativo, e a participação como acionista ou sócia em outras sociedades empresárias e não empresárias.

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As empresas controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas aos empreendimentos específicos.

2. Base para apresentação das informações financeiras intermediárias e principais práticas contábeis materiais

2.1. Declaração de conformidade e base de apresentação das informações financeiras intermediárias

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo *International Accounting Standards Board – IASB*.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Os dados não financeiros incluídos nestas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tais como áreas, unidades, orçamentos, valor geral de vendas, não foram revisados pelos auditores independentes.

As políticas contábeis adotadas na elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, bem como os principais julgamentos e incertezas nas estimativas utilizadas na aplicação das práticas contábeis são consistentes com o praticado na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

A diretoria da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base para apresentação das informações financeiras intermediárias e principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de consolidação

a) Controladas

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as informações financeiras das entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. O controle é obtido quando a Companhia:

- Tem poder sobre a investida;
- Está exposta, ou tem direitos, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- Tem a capacidade de usar esse poder para afetar seus retornos.

A Companhia reavalia se retém ou não o controle de uma investida se fatos e circunstâncias indicarem a ocorrência de alterações em um ou mais de um dos três elementos de controle relacionados anteriormente.

A consolidação de uma controlada começa quando a Companhia obtém o controle sobre a controlada e termina quando a Companhia perde o controle sobre a controlada. Especificamente, as receitas e despesas de uma controlada adquirida ou alienada durante o período são incluídas na demonstração do resultado a partir da data em que a Companhia obtém o controle até a data em que a Companhia deixa de controlar.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos assumidos para a aquisição da controlada em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação de não controladores na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos.

A Companhia apresenta, nas suas informações financeiras intermediárias consolidadas, suas participações em controladas usando o método de consolidação integral, sendo os saldos ativos, passivos e resultados das controladas consolidados com os correspondentes itens das informações financeiras intermediárias da Companhia e eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações entre as empresas do Grupo. As controladas estão sediadas no Brasil, e suas informações financeiras intermediárias foram elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia e reconhecidas nas suas informações financeiras intermediárias individuais pelo método da equivalência patrimonial.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base para apresentação das informações financeiras intermediárias e principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de consolidação

b) Controladas em conjunto

A Companhia possui controlada em conjunto, que é um acordo através do qual as partes que detêm controle conjunto e possuem direitos sobre os ativos líquidos do acordo conjunto. Controle conjunto é o compartilhamento contratualmente acordado de controle, aplicável somente quando as decisões sobre as atividades relevantes requerem o consentimento unânime das partes que compartilham o controle.

Um investimento em uma controlada em conjunto, na Companhia, é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial a partir da data em que a investida é classificada neste item. Se aplicável, na aquisição do investimento em uma controlada em conjunto, qualquer excedente do custo do investimento sobre a participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida é reconhecido como ágio, que é incluído no valor contábil do investimento. Qualquer excedente da participação do Grupo no valor justo líquido dos ativos e passivos identificáveis da investida sobre o custo do investimento, após a reavaliação, é imediatamente reconhecido no resultado do período em que o investimento é adquirido.

Quando uma entidade do Grupo realiza uma transação com uma controlada em conjunto do Grupo, os lucros e prejuízos resultantes da transação são reconhecidos nas demonstrações financeiras do Grupo somente na extensão das participações na controlada em conjunto que não sejam relacionadas ao Grupo.

c) Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes

Nas informações financeiras intermediárias, as mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

d) Base de consolidação

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as informações financeiras intermediárias da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Base para apresentação das informações financeiras intermediárias e principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Base de consolidação

d) Base de consolidação

As controladas diretas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas abaixo:

	Participação	
	30/06/2024	31/12/2023
Vitta Residencial S.A.	95,00%	95,00%
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	95,00%	95,00%
Beta Realty I S.A.	100,00%	100,00%
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	39,98%	39,98%
Bild Properties e Participações Ltda.	92,50%	92,50%
Bild SPE Av. Caramuru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%
SPE Vitta Parque dos Lagos Ltda.	90,00%	90,00%
BV Partners I Ltda.	55,00%	10,00%
BV Partners II Ltda.	-	100,00%
BV Partners III Ltda.	-	100,00%
Terre Urbanismo Ltda.	99,50%	99,50%

3. Adoção de novas pronunciamentos e normas emitidas, mas ainda não vigentes

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após essa data que afete materialmente as informações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Caixa e bancos contas movimento	876	96	71.700	46.302
Aplicações financeiras	-	-	-	126
	876	96	71.700	46.428

5. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários estão substancialmente representados pelos ativos do fundo exclusivo Multiplicare na CEF e aplicações em CBD, que apresentaram respectivamente uma rentabilidade média ponderada de 97% em relação ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário) no período de 2024 (94,77% do CDI em 31 de dezembro de 2023). Esses investimentos não atendem a todos os critérios para serem classificadas como equivalentes de caixa nos termos do CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

Estão compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Letra Financeira do Tesouro (i)	37.813	58.039	128.947	143.085
Debêntures compromissadas	1.285	1.212	1.285	1.212
CDB (ii)	5.390	16.419	61.590	103.304
	44.488	75.670	191.822	247.601
Circulante	43.203	74.458	190.537	246.389
Não circulante	1.285	1.212	1.285	1.212

- (i) As Letras financeiras - LFTs são títulos de renda fixa pós fixados cuja rentabilidade segue a variação da taxa SELIC. O valor justo das Letras financeiras - LFTs e Letras do Tesouro Nacional - LTNs é baseado nos seus preços atuais de compra, considerando um mercado ativo realizado pela mesa de operações de cada banco correspondente.
- (ii) Certificado de Depósitos Bancário remunerados a variação de 95% a 101% do CDI, com vencimento original em 3 anos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Clientes de incorporação e venda de imóveis	1.336.555	1.276.670
Clientes de prestação de serviços	7.444	2.152
(-) Provisão para perdas esperadas com crédito	(67.445)	(72.845)
(-) Ajuste a valor presente	(24.196)	(24.165)
(-) Provisão para distrato	(177.675)	(160.498)
	1.074.683	1.021.314
Circulante	883.464	881.421
Não circulante	191.219	139.893

As contas a receber de venda de imóveis são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acrescidas de juros de 12% ao ano.

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023 aplicamos a taxa de 0,4% ao mês para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas. As premissas adotadas pela diretoria da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios e períodos apresentados.

Processo de repasse: Quando o Grupo entrega seus empreendimentos, quase a totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel. Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades, e o Grupo devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades à venda novamente. Quando a venda é efetuada nos empreendimentos que se enquadram no programa Minha Casa Minha Vida, o cliente já assina o contrato de financiamento direto com o banco com o imóvel ainda na planta; onde durante o período da obra ele paga apenas “juros de obra” e após a entrega inicia-se o pagamento do financiamento; e o Grupo vai recebendo os valores do banco, conforme avanço da obra.

Para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas são adotadas as práticas sintetizadas abaixo:

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no período, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável;

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na Nota 16; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

A composição do saldo por vencimento do consolidado está assim demonstrada:

Empreendimentos entregues	A vencer		Vencidos	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
até 30 dias	6.047	21.310	6.043	40.948
31 a 60 dias	18.234	16.717	4.210	6.345
61 a 90 dias	37.279	12.808	14.251	4.902
91 a 120 dias	23.168	3.467	7.927	3.761
121 a 150 dias	11.985	4.738	3.188	3.022
151 a 180 dias	7.091	4	3.108	2.772
181 a 360 dias	25.370	46	13.300	9.112
acima de 361 dias	69.185	88.278	46.049	43.540
	198.359	147.368	98.076	114.402
			30/06/2024	31/12/2023
Total incorporação e serviços entregues			296.435	261.770

Empreendimentos em andamento	A vencer		Vencidos	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
até 30 dias	222.278	129.169	15.178	47.832
31 a 60 dias	66.373	168.827	10.644	7.554
61 a 90 dias	84.967	103.448	16.281	3.395
91 a 120 dias	76.962	35.513	5.677	3.341
121 a 150 dias	47.519	26.172	4.389	2.797
151 a 180 dias	60.545	43.381	8.174	1.591
181 a 360 dias	242.842	253.471	4.770	4.796
acima de 361 dias	171.400	175.817	2.121	7.796
	972.886	935.798	67.234	79.102
			30/06/2024	31/12/2023
Total incorporação em andamento			1.040.120	1.014.900

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

A movimentação da provisão para perdas esperadas com crédito é assim demonstrada:

	Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023
Saldo inicial	(72.845)	(42.292)
(Aumento) redução da provisão, líquida	5.400	(15.362)
Saldo final	(67.445)	(57.654)

A movimentação dos distratos está abaixo demonstrada:

	Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023
Saldo inicial	(160.498)	(90.548)
Incremento da provisão	(32.466)	(75.103)
Realização por reversão	15.289	903
Saldo final	(177.675)	(164.748)

Os saldos recebíveis de receita bruta e o saldo de custos a incorrer não contabilizados de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Receita bruta de vendas a apropriar	1.880.686	1.863.882
Custos a incorrer	(1.088.075)	(1.165.932)
Margem	792.611	697.950
%	42,1%	37,4%

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber de clientes--Continuação

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

Expectativa de recebimento	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
1 ano	2.027.667	1.503.423
2 anos	954.666	910.476
3 anos	228.276	559.710
4 anos	6.632	166.943
	3.217.241	3.140.552
Receita de vendas a apropriar	1.880.686	1.863.882
Clientes de incorporação e venda de imóveis	1.336.555	1.276.670
	3.217.241	3.140.552

7. Estoques de imóveis a comercializar

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Imóveis em construção (ii)	689.825	702.459
Imóveis concluídos (ii)	125.461	149.149
Terrenos para futuras incorporações (i)	166.301	145.051
Provisão para distrato (iii)	119.253	105.361
	1.100.840	1.102.020
Circulante	992.571	1.004.227
Não circulante	108.269	97.793

- (i) O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica "Imóveis em construção", quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, quando o empreendimento é lançado. Os terrenos sem previsão para lançamento, ou lançamentos posteriores a 2024, foram reclassificados para o ativo não circulante.
- (ii) Em 30 de junho de 2024, as rubricas imóveis em construção e imóveis concluídos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na Nota 13, com saldo de R\$ 58.529 (R\$ 68.243 em 31 de dezembro de 2023).
- (iii) A provisão para distratos é realizada para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos e por volume médio de distratos sobre vendas líquidas da velocidade de revenda dessas unidades, conforme descrito na Nota 6.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver Nota 13). Em 30 de junho de 2024, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que equivalem a R\$ 783.520 (R\$ 791.273 em 31 de dezembro de 2023).

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Impostos a recuperar	6.093	5.199	22.780	13.810
Adiantamentos a terceiros	1.619	878	85.423	51.677
Despesas a apropriar	20	11	21.652	10.537
Despesas com comissão a apropriar (i)	131	53	48.579	40.672
Outros	447	436	14.930	17.414
	8.310	6.577	193.364	134.110
Circulante	8.167	6.524	144.773	93.182
Não circulante	143	53	48.591	40.928

- (i) As despesas com comissões de vendas incorridas devem ser ativadas como pagamentos antecipados e apropriadas ao resultado em rubrica relacionada a despesas com vendas, observando-se os mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

9. Partes relacionadas

9.1. Saldos

Os principais saldos de ativos e passivos em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, abaixo representado, referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações, portanto, estando reconhecidos no ativo não circulante.

a) Controladora

	Controladora	
	30/06/2024	31/12/2023
Ativo circulante		
Dividendos a receber		
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	3.281	3.281
	3.281	3.281
Ativo não circulante		
Contas a receber por venda de investimentos (i)		
Sócios Diretores	3.225	6.030
Regional Bild Araraquara São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.121	1.086
Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	77.275	77.226
	81.621	84.342

- (i) No final do exercício de 2017, a Companhia realizou uma reestruturação societária transferindo, onerosamente, suas participações de determinados investimentos para suas controladas, sem correção monetária. Essas operações não possuem prazo final para recebimento.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

	Controladora	
	30/06/2024	31/12/2023
Ativo não circulante--Continuação		
Operações financeiras		
Regional Bild Ribeirão Preto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	33.374	33.392
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4.475	4.475
BrCasa Negócios Imobiliários Ltda.	17.908	17.908
Complexo Civitas SPE Ltda.	-	2.877
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	5	-
Exklusiv Golf RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	5.732	5.732
Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	5.854	5.854
Vitta Residencial S.A.	119.829	105.949
Bild SPE Av. Caramuru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.981	2.981
SPE Belize Residencial Monte Alegre Ltda.	1.110	1.110
Livve FCA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.307	2.307
SPE Vitta Ribeirão Verde Ltda.	794	794
Bild Properties e Participações Ltda.	1.522	1.514
Gris Residence RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	797	797
Centro de Inteligência em Construção e Administração Ltda.	11.079	14.279
Hub RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	4.943	4.943
Sócios (i)	34.773	31.338
Outros	25.519	21.443
	273.002	257.693
Total do ativo não circulante	354.623	342.035

Refere-se a aportes operacionais para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno dos fluxos de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações, portanto, estando registrados no ativo não circulante.

(i) Refere-se à antecipação de distribuição de lucros que serão aprovados em futuras assembleias.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

a) Controladora--Continuação

	Controladora	
	30/06/2024	31/12/2023
Passivo não circulante		
Operações financeiras		
Vitta Residencial S.A.	1.235	-
Bilconsper Construção Ltda.	7.580	11.376
CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	12.656	12.656
Regional Bild Bauru Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.564	2.564
Jardim Sul Ribeirão Preto Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.851	3.851
Trend Residence Club SPE Ltda.	2.512	2.512
SPE Bild 25 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.732	4.732
Franca 01 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.043	1.043
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	87.798	77.274
Alameda São Paulo SPE Ltda.	3.988	3.988
Bild SPE Av Caramuru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.200	7.200
Only Residence SPE Ltda.	2.548	2.548
Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda.	3.652	3.652
SPE Vitta Vila Virginia 2 Ltda.	3.560	3.560
Isla Lagoinha RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.554	2.554
Regional Bild Araraquara São Carlos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.095	2.095
SPE Vitta Itajubá Ltda.	2.877	2.877
Vision RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.874	2.874
Hub RP Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	2.052	2.052
Mirage RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	989	989
Bild Hotel Bauru SPE Ltda.	1.485	1.485
Regional Bild Franca Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.902	4.902
Exklusiv Golf RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	350	350
Olhos D'Água Q5 L8 RPO Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.169	1.169
Attuale AQA Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	489	489
Brcasa Negócios Imobiliários Ltda.	20	20
Sócios (i)	638	-
Outros	8.684	8.736
	176.097	167.548

(i) Refere-se à conta corrente entre sócios, sem atualização e prazo de vencimento.

Refere-se a movimentação financeira entre a controladora e controladas as quais serão realizados à medida em que os empreendimentos vão sendo finalizados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

b) Consolidado

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Ativo não circulante		
Contas a receber por venda de investimentos (i)		
Sócios Diretores	3.225	6.030
Operações financeiras		
Complexo Civitas SPE Ltda.	-	2.877
CP Construplan Gerenciamento de Obras e Neg Ltda.	5.712	5.643
CPPB SPE Planejamento e Desenvolvimento Imobiliários Ltda.	1.903	1.903
Ingenium Participações Ltda.	4.881	1.958
Inovarum Participações Ltda.	3.673	2.806
Immotus Participações Ltda.	3.347	3.347
Immediate Participações Ltda.	6.814	6.440
Ambito Administração de Bens Próprios Ltda.	986	986
Marcelo Ostro Paro	1.231	1.224
N. N. Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Me	4.626	4.619
Gilberto Nunes da Cunha Filho	7.734	7.755
Bernadette Covolan Ulson	9.809	9.830
Beni Habda Neto	9.789	9.810
Beabisa Agro-Comercial e Empreendimentos Ltda.	6.291	6.280
SPE Vitta VilaVirginia 1 Ltda	624	860
Mral Holding Eireli	1.451	1.451
Ana Lucia Paro Villas Boas	1.185	1.185
Mavigo Serviços Cadastrais Eireli	3.008	2.971
Perplan Empreendimentos E Urbanização Ltda.	906	906
Efrcam Participações Ltda.	1.176	1.176
L. H. G. Borges - ME	874	874
JCMF Participações Eireli.	818	818
Pieroni Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	911	787
Digui - Comercio de Artefatos de Borracha Ltda-ME	769	711
WV Engenharia Ltda.	734	718
AB Vellego Ltda.	755	755
ABI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	552	-
ATB Consultoria E Participações Ltda	663	-
BN Robles Participações Eireli	749	-
BR Chuery Participações Eireli	636	-
CBOCA Participações Ltda	592	-
Stadt Assessoria Empresarial E Gestão De Negócios Eireli	694	-
Sócios	37.661	34.226
Outros	14.942	12.222
	139.721	131.168

(i) No final do exercício de 2017, a Companhia realizou uma reestruturação societária transferindo, onerosamente, suas participações de determinados investimentos para suas controladas, sem correção monetária. Essas operações não possuem prazo final para recebimento.

Refere-se a aportes operacionais em coligadas para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas--Continuação

9.1. Saldos--Continuação

b) Consolidado--Continuação

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Passivo não circulante		
Operações financeiras		
Bilconsper Construção Ltda.	7.580	11.376
Grand Raya Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.814	3.809
Vitta Santa Elisa STZ Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda SCP	4.953	4.953
Franca 01 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.	1.043	1.043
Beta Realty I S.A.	4.750	4.750
SPE Vitta Vila Virginia 2 Ltda.	3.560	3.560
Frrdi Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	10.091	10.091
Vitta Jardim Paraíso Vermelho AQA Desenvolvimento Imobiliário SCP	2.185	2.185
Reluz empreendimento Imobiliário SPE Ltda	4.343	4.201
Pacaembu Construtora S.A.	-	1.570
Rogério Oliveira de Queiroz.	2.000	2.000
Q3 empreendimento Imobiliário Ltda.	2.000	2.000
LON Vitta Residencial 158 SPE Ltda.	2.797	-
Sócios (i)	638	-
Outros	1.936	2.022
	51.690	53.560

(i) Refere-se à conta corrente entre sócios acionistas, sem atualização.

Refere-se a movimentação financeira com coligadas e serão realizados à medida em que os empreendimentos serão finalizados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

9.2. Remuneração do pessoal-chave da administração

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, o Grupo considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, foram pagos a título de remuneração dos administradores o montante de R\$ 374 (R\$ 360 em 30 de junho de 2023) e para o consolidado R\$ 6.379 (R\$ 6.698 em 30 de junho de 2023).

9.3. Controlador final

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023 o controlador final da Companhia é representado pela empresa G8 Partners Ltda.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos e RET diferido

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Ativo não circulante				
Imposto de renda e contribuição social diferidos sobre:				
Provisão para ajuste a valor presente	649	1.744	(248)	(396)
Provisão para participação nos lucros e resultados	-	-	-	1.319
Provisão para demandas cíveis e trabalhistas	68	415	2.340	2.507
Provisão para perdas esperadas com devedores duvidosos	36	36	36	36
	753	2.195	2.128	3.466
Passivo não circulante				
RET - diferido sobre:				
Vendas imobiliárias (POC)	-	-	594	354
Créditos diferidos	-	-	(37.567)	(49.505)
Débitos diferido	-	-	(36.973)	(49.151)
Imposto diferido líquido	753	2.195	(34.845)	(45.685)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS (que integram o RET - Regime Especial de Tributação - IN RFB 1.435/2013) diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário.

Apresentação da conciliação do RET diferido:

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Promitentes compradores de imóveis	1.336.555	1.276.670
(-) Provisão para distratos	(177.675)	(160.498)
(-) Provisão para perdas esperadas com crédito	(67.445)	(72.845)
(-) Ajuste a valor presente	(24.196)	(24.165)
Adiantamento de clientes	(134.703)	213.582
Outros (*)	(8.211)	(3.969)
(=) base de cálculo	924.325	1.228.775
IR/CS - 1,92%	17.747	23.592
PIS/COFINS - 2,08%	19.226	25.559
Impostos diferidos - RET	36.973	49.151

(*) Corresponde a valores de contas a receber que não integram a base de cálculo do RET.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Imposto de renda e contribuição social correntes - reconciliação de alíquota

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Apuração lucro real				
Lucro antes do IR e da CS	35.743	3.355	53.560	21.975
Alíquota nominal - 34%	(12.153)	(1.141)	(18.210)	(7.472)
Exclusões permanentes - equivalência patrimonial	13.323	2.712	1.211	94
Adições/exclusões temporárias	(2.612)	(2.738)	(1.170)	(1.571)
Efeitos tributação do lucro presumido incluindo baixa do RET de permutas	-	-	5.687	(8.436)
Despesas com IR e CS no resultado do período	(1.442)	(1.167)	(12.482)	(17.385)
Alíquota efetiva	4%	35%	23%	79%
Corrente	-	-	(16.929)	(16.263)
Diferido	(1.442)	(1.167)	4.447	(1.372)
	(1.442)	(1.167)	(12.482)	(17.635)
Demonstração da apuração lucro presumido e RET (*) - consolidado				
Receita base RET (vendas, líquidas de distratos e provisão para perdas)			842.184	760.811
Alíquota			1,92%	1,92%
IR e CS correntes - RET			(16.170)	(14.608)
Receita prestação serviço, revenda de bens (recebimento)			1.067	273
Base presumida IR - 8% e CS - 12%			213	55
Receita financeira e outras receitas			6.444	11.043
Base de cálculo presumido			6.657	11.098
Alíquota			34%	34%
Imposto apurado			(1.676)	(2.777)
IR e CS - Lucro presumido			(1.676)	(2.777)
Despesa com IR e CS Total			(17.846)	(17.385)
IR e CS Correntes			(16.929)	(16.263)
IR e CS Diferidos			(917)	(1.122)

(*) Resultado nominal apresentado apenas para fins informativos, uma vez que a base sobre a qual a alíquota é aplicada para certos empreendimentos da Companhia e controladas, optantes pelo Regime Especial de Tributação (RET), é a receita de incorporação imobiliária e não o lucro antes de imposto de renda e da contribuição social.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos

As participações em controladas, são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial e apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 30 de junho de 2024 e de 31 de dezembro de 2023.

As empresas controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

As informações financeiras intermediárias das empresas controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na Nota 2, quando aplicável.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

a) Controladora

Em 30 de junho de 2024

	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento	Resultado equivalência
	Participação direta	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante			
Controladas e coligadas								
Vitta Residencial S.A.	95,00%	13.934	418.089	2.686	264.630	164.707	42.160	156.471
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	95,00%	5.713	339.971	7.094	206.790	131.800	749	125.210
Jardim Sul Rib. Preto Emp. Imob. SPE Ltda.	40,00%	15.824	13.108	18.745	5.320	4.868	(3.239)	1.946
Bild Properties e Participações Ltda.	92,50%	8	13.563	-	3.694	9.877	774	9.136
Bild SPE Av. Caramuru Emp. Imob. Ltda.	90,00%	2.366	7.479	1.022	2.989	5.834	(333)	5.251
Beta Realty I S.A.	100,00%	117	15.296	0	14.466	946	(0)	946
Terre Urbanismo Ltda.	99,50%	249	3.218	11	5.635	(2.179)	(801)	-
BV Partners I Ltda. (*)	55,00%	188	15.217	289	4.397	10.720	1.438	5.896
SPE Vitta Parque dos Lagos Ltda.	90,00%	162	-	5	385	(228)	17	-
Total de investimentos em controladas								304.856
Controladas em conjunto								
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	-	420	-	-	420	14	140
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.554	5.296	2	2.877	9.972	504	3.324
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	67	1.043	2	43	1.066	-	355
Bilconsper Construção Ltda.	33,00%	8	36.891	-	-	36.899	(3)	12.177
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda.	20,00%	925	9.156	1.652	119	8.310	82	1.662
Total de investimentos controladas em conjunto								17.658
Total								322.514

(*) Em 2024 foi aprovada a Incorporação das empresas BV Partners II Ltda. e BV Partners III Ltda. pela incorporadora BV Partners I Ltda. nos termos do Protocolo de Incorporação. Referidas incorporadas tiveram seu acervo líquido avaliados por auditor independente por meio de Laudo de Avaliação Patrimônio Líquido. Consequente à incorporação, foi deliberado o aumento do capital social da incorporadora com as novas quotas representativas de 55%.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

a) Controladora--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023 e 30 de junho de 2023

	Participação direta	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício 30/06/2023	Investimento	Resultado Equivalência 30/06/2023
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante				
Controladas									
Controladas e coligadas									
Vitta Residencial S.A.	95,00%	12.752	363.316	2.580	250.941	122.546	4.174	116.419	3.965
Bild Desenvolvimento Imobiliário S.A.	95,00%	4.526	317.464	3.067	187.873	131.050	6.251	124.498	5.938
Jardim Sul Rib. Preto Emp. Imob. SPE Ltda.	39,98%	19.480	15.909	8.919	17.634	8.836	543	3.533	217
Bild Properties e Participações Ltda.	92,50%	8	12.760	-	3.666	9.103	(1.892)	8.420	(1.750)
Bild SPE Av. Caramuru Emp. Imob. Ltda.	90,00%	2.467	7.478	775	3.003	6.167	(455)	5.550	(409)
Beta Realty I S.A.	100,00%	117	15.296	-	14.466	946	-	946	-
Terre Urbanismo Ltda. (*)	90,00%	243	2.123	69	3.675	(1.378)	(551)	-	(496)
BV Partners I Ltda.	10,00%	293	6.639	64	3.302	3.566	(123)	358	(21)
BV Partners II Ltda.	100,00%	2	2.938	-	1	2.939	162	2.939	162
BV Partners III Ltda.	100,00%	1	3.421	-	3	3.419	96	3.419	95
SPE Vitta Parque dos Lagos Ltda.	90,00%	156	-	2	400	(245)	19	-	-
Total de investimentos em controladas								266.082	7.701
Controladas em conjunto									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	-	406	-	-	406	27	136	4
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.050	5.296	2	3.023	9.321	874	3.107	238
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	68	1.043	2	43	1.066	501	355	(1)
Bilconsper Construção Ltda.	33,00%	9	36.073	-	-	36.082	212	11.907	20
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda.	20,00%	935	9.156	1.662	202	8.227	28	1.645	14
Total de investimentos controladas em conjunto								17.150	275
Total								283.232	7.976

(*) Em julho de 2023, a controladora adquiriu quotas da controlada Terre Urbanismo Ltda. A aquisição se deu por meio de compra de quotas de um dos sócios minoritários

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 30 de junho de 2024

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

11. Investimentos--Continuação

b) Consolidado

Em 30 de junho de 2024

	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Investimento	Resultado equivalência
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante				
Controlada em conjunto									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	-	420	-	-	420	14	140	5
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.554	5.296	2	2.877	9.972	504	3.324	217
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	67	1.043	2	43	1.066	-	355	-
Bilconsper Construção Ltda.	33,00%	8	36.891	-	-	36.899	(3)	12.177	270
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda.	20,00%	925	9.156	1.652	119	8.310	82	1.662	16
Beta Bild 08 SCP	10,50%	-	-	-	-	-	-	11.062	-
Beta Grand Raya SCP	25,00%	-	-	-	-	-	-	4.050	-
Total de Investimento								32.770	508
Controladas em conjunto									
CPPB Plan. e Desenv. Emp. Imob. Ltda.) (*)	40,23%	11	-	4.268	138	(4.395)	5	-	-
LON Vitta Residencial 158 SPE Ltda.	50,00%	12.578	9.197	6.386	6.372	9.018	6.011	4.560	3.055
Pacaviitta Empreendimentos Imobiliários Ltda..	50,00%	1	-	-	1	-	-	-	-
Total								37.330	3.563

(*) Representa investimento das respectivas investidoras Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.; CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda. e SPE Bild 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 30 de junho de 2024

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

11. Investimentos--Continuação

b) Consolidado--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023 e 30 de junho de 2023

	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício 30/06/2023	Investimento	Resultado equivalência 30/06/2023
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante				
Controlada em conjuntos									
SPE Mall Civitas Ltda.	33,40%	-	406	-	-	406	13	136	4
Complexo Civitas SPE Ltda.	33,33%	7.050	5.296	2	3.023	9.321	713	3.107	238
Franca 01 Desenv. Imobiliário SPE Ltda.	33,33%	68	1.043	2	43	1.066	2	355	(1)
Bilconsper Construção Ltda.	33,00%	9	36.073	-	-	36.082	60	11.907	20
SPE Vitta Vila Virginia II Ltda.	20,00%	935	9.156	1.662	202	8.227	72	1.645	14
Beta Bild 08 SCP	10,50%	-	-	-	-	-	-	11.063	-
Beta Grand Raya SCP	25,00%	-	-	-	-	-	-	4.050	-
Total de Investimento								32.263	275
Controladas em conjunto									
CPPB Plan. e Desenv. Emp. Imob. Ltda. (*)	40,23%	7	-	4.268	138	(4.399)	(1)	-	-
Total								-	-
Total								32.263	275

(*) Representa investimento das respectivas investidoras Bild 08 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.; CPPB II Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Parque Sul Lote 6 RP SPE Ltda. e SPE Bild 17 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Investimentos--Continuação

c) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Saldos iniciais	283.232	271.555	32.263	34.526
Resultado de equivalência patrimonial	39.184	7.976	3.563	275
Ganhos e perdas com investimentos (i)	98	131	1.504	(11)
Dividendos propostos	-	-	-	-
Distribuição de lucros recebidos	-	252	-	-
Saldos finais	322.514	279.914	37.330	34.790

- (i) De acordo com o contrato social, os lucros líquidos anuais apurados pelas controladas, poderão ser distribuídos entre os sócios de forma desproporcional. As distribuições de lucros de 2023 das controladas foram efetuadas de forma desproporcional à participação societária da controladora, portanto, acarretando aumento (redução) do patrimônio líquido da controlada no montante de R\$ 98 (R\$ 131 em 30 de junho de 2023) e do consolidado 1.504 (R\$ (11) em 30 de junho de 2023).

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Imobilizado

A movimentação do imobilizado está assim representada:

a) Controladora

	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas	Saldo em 30/06/2024
Custo de aquisição				
Edifícios	180	-	-	180
Instalações	34	-	-	34
Móveis e utensílios	1.491	-	-	1.491
Máquinas e equipamentos	346	-	-	346
Computadores e periféricos	3.241	-	-	3.241
Benfeitorias em prédios de terceiros	2.782	-	-	2.782
	8.074	-	-	8.074
Depreciação				
Edifícios	(90)	(4)	-	(94)
Instalações	(34)	-	-	(34)
Móveis e utensílios	(1.025)	(71)	-	(1.096)
Máquinas e equipamentos	(291)	(17)	-	(308)
Computadores e periféricos	(3.273)	-	32	(3.241)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(2.016)	(42)	-	(2.058)
	(6.729)	(134)	32	(6.831)
Imobilizado, líquido	1.345	(134)	32	1.243

	Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Saldo em 30/06/2023
Custo de aquisição				
Edifícios	180	-	-	180
Instalações	34	-	-	34
Móveis e utensílios	1.491	-	-	1.491
Máquinas e equipamentos	346	-	-	346
Computadores e periféricos	3.241	-	-	3.241
Benfeitorias em prédios de terceiros	2.782	-	-	2.782
Benfeitorias em andamento	491	-	-	491
	8.565	-	-	8.565
Depreciação				
Edifícios	(82)	(3)	-	(85)
Instalações	(34)	-	-	(34)
Móveis e utensílios	(885)	(70)	-	(955)
Máquinas e equipamentos	(256)	(18)	-	(274)
Computadores e periféricos	(3.175)	(83)	-	(3.258)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(1.984)	(16)	-	(2.000)
	(6.416)	(190)	-	(6.606)
Imobilizado, líquido	2.149	(190)	-	1.959

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Imobilizado

b) Consolidado

	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas	Saldo em 30/06/2024
Custo de aquisição				
Edifícios	180	-	-	180
Instalações	613	-	(5)	608
Móveis e utensílios	6.567	8	-	6.575
Máquinas e equipamentos	1.699	-	-	1.699
Computadores e periféricos	14.103	-	-	14.103
Estande de vendas	11	-	-	11
Direito de uso	27.624	2.472	(354)	29.742
Benfeitorias em prédios de terceiros	10.564	141	-	10.705
Benfeitorias em andamento	7.856	-	(193)	7.663
	69.217	2.621	(552)	71.286
Depreciação				
Edifícios	(87)	(5)	-	(92)
Instalações	(141)	(4)	-	(145)
Móveis e utensílios	(3.092)	(317)	-	(3.409)
Máquinas e equipamentos	(1.057)	(34)	-	(1.091)
Computadores e periféricos	(10.718)	(910)	-	(11.628)
Estande de vendas	(4)	(1)	-	(5)
Direito de uso	(22.450)	(2.726)	-	(25.176)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(4.638)	(357)	-	(4.995)
	(42.187)	(4.354)	-	(46.541)
Imobilizado, líquido	27.030	(1.733)	(552)	24.745

	Saldo em 31/12/2022	Adições	Baixas	Transferência	Saldo em 30/06/2023
Custo de aquisição					
Edifícios	180	-	-	-	180
Instalações	481	132	-	-	613
Móveis e utensílios	6.474	69	(33)	-	6.510
Máquinas e equipamentos	1.927	-	(240)	-	1.687
Computadores e periféricos	14.065	30	(9)	-	14.086
Estande de vendas	11	-	-	-	11
Direito de uso	21.211	6.164	(728)	-	26.647
Benfeitorias em prédios de terceiros	10.321	21	-	130	10.472
Benfeitorias em andamento	7.755	482	(38)	(130)	8.069
	62.425	6.898	(1.048)	-	68.275
Depreciação					
Edifícios	(81)	(4)	-	-	(85)
Instalações	(120)	(17)	-	-	(137)
Móveis e utensílios	(2.460)	(316)	-	-	(2.776)
Máquinas e equipamentos	(965)	(59)	-	-	(1.024)
Computadores e periféricos	(8.616)	(1.090)	-	-	(9.706)
Estande de vendas	(3)	-	-	-	(3)
Direito de uso	(15.778)	(3.830)	-	-	(19.608)
Benfeitorias em prédios de terceiros	(4.210)	(233)	-	-	(4.443)
	(32.233)	(5.549)	-	-	(37.782)
Imobilizado, líquido	30.192	1.349	(1.048)	-	30.493

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação

Em 30 de junho de 2024

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

13. Empréstimos e financiamentos

	Taxa (a.a.)	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Plano empresário	2,60% a 2,98%a.a. + CDI.	Março/2027	-	-	245.141	117.372
Plano empresário	3,02% a 5,50%a.a. + Poupança	Abril/2028	-	-	263.990	374.976
Plano empresário	7,10% a 10,11%a.a. + TR	Fevereiro/2029	-	-	731.976	701.870
Plano empresário	8,3% a.a. +TR e 2,95% a.a. + CDI	Novembro/2028	-	-	4.213	-
Plano empresário	132% CDI	Dezembro/2025	-	-	-	9.374
Cédula de crédito bancário	10% a 11,50% a.a. + PRE/IPCA	Março/2030	-	-	22.223	19.205
Debênture CRI (i)	3,15% a.a. + CDI	Fevereiro/2027	126.898	148.027	126.898	148.028
			126.898	148.027	1.394.441	1.370.825
Circulante			42.924	42.929	391.683	221.282
Não circulante			83.974	105.098	1.002.758	1.149.543

- (i) Debênture CRI: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Trata-se da 1ª emissão de debêntures simples e privadas, não conversíveis em ações, de espécie quirografária da BIVI. Foram emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures. A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 3,15% ao ano somados a 100% da variação acumulada do CDI. Foram constituídas garantias específicas de Alienação Fiduciária de Quotas de determinadas SPEs listadas em contrato. O prazo de vencimento dessa emissão será em fevereiro de 2027.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

Os fluxos de amortizações vão até 2029. Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamentos hipotecas de terrenos e avais.

O total de encargos capitalizados na rubrica de estoques de imóveis concluídos e em construção sobre os empréstimos, financiamentos totalizou R\$ 58.529 em 30 de junho de 2024 (R\$ 68.243 em 31 de dezembro de 2023) e estão alocados na rubrica imóveis em construção e concluídos.

As principais características dos empréstimos e financiamentos, em 30 de junho de 2024, no Consolidado, estão apresentadas a seguir:

Modalidade	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimento de principal	Taxa contratual (a.a)	Taxa efetiva (a.a)
Plano empresário	Mensal	Mensal	Março/2027	2,60% a 2,98% a.a. + CDI.	14,66%
Plano empresário	Mensal	Mensal	Abril/2028	3,02% a 5,50% a.a. + poupança	9,08%
Plano empresário	Mensal	Mensal	Fevereiro/2029	7,10% a 10,11% a.a. + TR	11,21%
Plano empresário	Mensal	Mensal	Novembro/2028	8,3% a.a. +TR e 2,95% a.a. + CDI	24,03%
Plano empresário	Mensal	Mensal	Dezembro/2025	132% CDI	15,42%
Cédula de crédito bancário	Mensal	Mensal	Março/2030	10% a 11,50% a.a. + PRE/IPCA	15,73%
Debênture CRI	Semestral	Mensal	Fevereiro/2027	3,15% a.a. + CDI	14,83%

a) Movimentação

	Controladora				
	31/12/2023	Captações	Amortização principal	Amortização juros	Juros provisionados
Em moeda nacional					
Debênture CRI	148.027		(21.077)	(9.066)	9.014
Total	148.027	-	(21.077)	(9.066)	9.014

	Controladora				
	31/12/2022	Captações	Amortização principal	Amortização juros	Juros provisionados
Em moeda nacional					
Debênture CRI	147.544	-	-	(11.461)	11.811
Total	147.544	-	-	(11.461)	11.811

	Consolidado				
	31/12/2023	Captações	Amortização principal	Amortização juros	Juros provisionados
Em moeda nacional					
Plano empresário	1.203.592	295.834	(260.922)	(59.365)	66.181
Cédula de crédito bancário	19.206	5.167	(3.520)	(150)	1.520
Debênture CRI	148.027		(21.077)	(9.066)	9.014
Total	1.370.825	301.001	(285.519)	(68.581)	76.715

	Consolidado				
	31/12/2022	Captações	Amortização principal	Amortização juros	Juros provisionados
Em moeda nacional					
Plano empresário	835.560	363.116	(167.437)	(54.494)	62.759
Cédula de crédito bancário	23.141		(655)	(2.903)	1.597
Debênture CRI	147.544		-	(11.461)	11.811
Total	1.006.245	363.116	(168.092)	(68.858)	76.167

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos—Continuação

b) Obrigações contratuais

O Grupo tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos que se referem às várias obrigações que devem ser cumpridas durante o período da dívida, os quais segue abaixo, entre outros:

- Não ter alterações significativas na composição societária;
- Cumprimento dos pagamentos previstos em contrato;
- Manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos;
- Garantia da integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- Não interrupção das atividades;
- Não incorrer em falência ou insolvência;
- Prestação de informações nos prazos solicitados nos contratos;
- Crime contra o meio ambiente;
- Aplicação dos recursos exclusivamente em construção;
- Não ter alterações significativas no projeto sem anuência do agente financeiro;
- Garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos;

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Empréstimos e financiamentos—Continuação

b) Obrigações contratuais - Continuação

- Manter, em bases anuais os seguintes índices financeiros:
 - Índice maior que 0,9 do resultado da operação: da soma de empréstimos e financiamentos menos caixa e equivalente de caixa mais obrigações pela compra de terrenos, dividido patrimônio líquido (excluído Financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física);
 - Índice menor ou igual a 140% do resultado da operação: 40% dos saldos de recebíveis menos desembolso com terrenos mais o caixa e equivalente de caixa vezes o empréstimo e financiamentos a pagar do próximo semestre, excluído financiamento à produção e obrigações de pagamento em permuta física; e
 - Índice maior que 1,5 ou menor que 0 do resultado da operação: soma dos saldos de contas a receber, imóveis a comercializar e receitas a apropriar dividido pelo resultado da soma dos saldos de empréstimos e financiamentos (excluídos os financiamentos à produção e obrigação de pagamento em permuta física), obrigações pela compra de terrenos e custos orçados a apropriar menos caixa e equivalente de caixa.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia atendeu a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos e financiamentos e, em 30 de junho de 2024, não há previsão de não atendimento dos índices financeiros previstos nos contratos.

c) Garantias e avais

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamentos hipotecas de terrenos no montante, em 30 de junho de 2024 de R\$ 783.520 (R\$ 791.273 em 31 de dezembro de 2023).

A composição por vencimento do total dos empréstimos e financiamentos, é como segue:

Período após data do balanço	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
1 ano	42.924	42.929	391.683	221.282
2 anos	62.512	42.929	759.591	625.025
3 anos	21.462	40.704	223.855	402.823
4 anos	-	21.465	14.066	119.604
Após 4 anos	-	-	5.246	2.091
Total	126.898	148.027	1.394.441	1.370.825

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Fornecedores

Composto, substancialmente, de obrigação por locação de equipamentos, aquisições de materiais de construção e serviços de construção civil, prestados por empreiteiros, sendo que, no caso dos empreiteiros, há uma retenção de “caução” de 5% do valor a pagar, que será paga somente na conclusão da obra do empreendimento.

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Materiais de construção	22.240	11.306
Serviços	49.438	3.167
Outros	689	608
	72.367	15.081

15. Obrigação por aquisição de terrenos

Corresponde a obrigações assumidas por aquisição de terrenos para futura incorporação de empreendimentos imobiliários. A classificação no passivo circulante e não circulante foi efetuada de acordo com a data de vencimento das parcelas dos contratos. As parcelas classificadas no não circulante não possuem data de vencimento definida. Na prática a obrigação mantida no curto prazo refere-se a contratos de compra de terrenos cujo pagamento dar-se-á pela venda das unidades imobiliárias correspondentes à sua parte da operação e, conseqüentemente, o fluxo financeiro dos pagamentos estão atrelados aos recebimentos dessas vendas. A parcela representada no longo prazo, refere-se aos contratos de compra cuja comercialização das respectivas unidades imobiliárias estão previstas após 12 meses da data base apresentada.

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que definem as taxas contratuais de descontos sobre os valores a pagar, conforme incorrer a despesas com marketing, dos tributos RET, taxa administrativas, de corretagem, que totalizam entre 2% à 22%.

A Companhia possui títulos de créditos nominativos, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro no montante em 30 de junho de 2024 de R\$ 48.791 (R\$ 43.152 em 31 de dezembro de 2023). A remuneração dos CRIs, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário desde a data de emissão, é composta por juros remuneratórios de 10,50% ao ano somados a 100% da variação acumulada do IPCA. Foram constituídas garantias específicas de Alienação Fiduciária de Quotas de determinadas SPes listadas em contrato. O prazo de vencimento dessa emissão será em dezembro de 2028.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Obrigação por aquisição de terrenos--Continuação

A composição, por expectativa de realização, está assim apresentada:

Período após data de balanço	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
1 ano	54.707	54.296
2 anos	100.931	84.186
Após 2 anos	48.791	45.220
	204.429	183.702
Circulante	54.707	54.296
Não circulante	149.722	129.406

16. Adiantamento de clientes

A composição dos adiantamentos de clientes está apresentada abaixo:

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Adiantamento por recebimento (i)	134.704	131.251
Adiantamento por recebimento de serviços e outros	21.589	12.627
Adiantamento por permuta (ii)	228.483	281.400
Total	384.776	425.278
Circulante	245.194	182.533
Não circulante	139.582	242.745

- (i) Os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica adiantamentos de clientes. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo o Grupo o compromisso de construção do imóvel.
- (ii) O Grupo possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

A composição dos adiantamentos de clientes, por expectativa de realização, é como segue:

Período após data de balanço	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
1 ano	245.194	182.533
2 anos	129.800	239.205
Após 2 anos	9.782	3.540
	384.776	425.278

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Salários e ordenados	19.928	14.793
Provisão de férias e encargos	18.865	13.725
Provisão para participação nos lucros e resultados	31	3.880
Vale alimentação a pagar	3.805	1.620
Outros	2.444	1.938
	45.073	35.956

18. Outros passivos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Arrendamento a pagar(i)	-	-	4.567	5.200
Distratos a pagar (ii)	-	-	12.552	4.600
Repasse a terceiros a pagar	-	-	6.002	2.266
Outras contas a pagar	3.437	2.639	6.041	6.682
	3.437	2.639	29.162	18.748
Circulante	3.437	2.639	28.000	16.796
Não circulante	-	-	1.162	1.952

- (i) O prazo para pagamento do arrendamento é até agosto de 2027, é atualizado pelo IGPM semestralmente. Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023 foi aplicada a taxa média de financiamento imobiliário ao ano para cálculo do ajuste a valor presente, sendo 9,60% e 9,81%, respectivamente.
- (ii) São distratos a pagar dos contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. O prazo para pagamento é até abril de 2025.

19. Provisão para garantias de obras

O Grupo oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 3% a 5% do custo de construção em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023. Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do setor de engenharia do Grupo, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos reais incorridos.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Provisão para garantias de obras--Continuação

Saldos em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Provisão para garantia de obras	119.361	140.625
Circulante	49.676	41.918
Não circulante	69.685	98.707
Movimentação do período:		
	Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023
Saldo inicial	140.625	123.976
Provisão para garantia de obra	38.744	118.889
Utilização/reversão da provisão	(60.008)	(113.415)
Saldo final	119.361	129.450

20. Provisão para demandas judiciais

O Grupo, com base na avaliação dos assessores jurídicos, mantém as seguintes provisões para os casos de perdas prováveis (valores atualizados monetariamente):

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Cíveis	-	1.021	3.680	5.909
Trabalhistas	200	200	7.359	7.146
Tributárias	-	-	569	574
	200	1.221	11.608	13.629

O Grupo está discutindo na justiça ações de naturezas indenizatórias e trabalhistas. Na opinião dos assessores jurídicos, o desfecho desses processos é de perda remota, possível ou provável em valores inferiores ao da causa. Dessa forma, a diretoria do Grupo optou em constituir provisão para demandas judiciais para fazer face às eventuais perdas futuras para as ações cíveis e trabalhistas com expectativa de perda provável estimada pelos assessores jurídicos do Grupo.

De acordo com as legislações vigentes, as operações do Grupo estão sujeitas a revisões pelas autoridades fiscais em períodos prescricionais diferentes para os diversos impostos e contribuições federais, estaduais e municipais.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Provisão para demandas judiciais--Continuação

Juntamente com a assessoria jurídica a diretoria do Grupo não identificou eventos passados que se caracterizassem por uma contingência ou riscos relevantes do qual seja provável que um recurso econômico seja requerido para provisioná-lo ou liquidá-lo, além dos mencionados nas notas explicativas. O Grupo é parte em outros processos de natureza trabalhista e cível que, com base na posição dos advogados, o risco de perda é classificado como possível, que em 30 de junho de 2024 na Controladora totaliza o montante de R\$ 141 e R\$ 645 (R\$ 125 e R\$ 665 em 31 de dezembro de 2023) de naturezas cíveis e trabalhistas, respectivamente e no Consolidado totaliza o montante de R\$ 4.686 e R\$ 28.239 (R\$ 8.308 e R\$ 26.597 em 31 de dezembro de 2023) de naturezas cíveis e trabalhistas, respectivamente.

A movimentação no período e no exercício está assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Saldo inicial	1.221	779	13.629	9.113
Provisões	-	-	3.525	6.130
(-) Reversões	(1.021)	(65)	(5.546)	(1.889)
Saldo final	200	714	11.608	13.354

21. Patrimônio líquido

a) Capital social

Ações ordinárias

O Capital Social é composto por 56.000.000 de ações em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, sem valor nominal, de R\$ 1,00 cada, totalmente subscrito e integralizado.

b) Dividendos

Mínimo obrigatório

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 15% do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido de valores, nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedade por Ações.

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não houve dividendos mínimos obrigatórios a serem distribuídos uma vez que a Companhia não apurou lucros após a mensuração da realização da parcela de lucros da Reserva de lucros a realizar.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Patrimônio líquido--Continuação

b) Dividendos--Continuação

Extraordinários

Em junho de 2023, mediante deliberação dos acionistas da Companhia foram distribuídos dividendos extraordinários de R\$ 8.228.

Em deliberação de Assembleia Geral Ordinária, realizada em 27 de abril de 2023, foi aprovada a distribuição de lucros do exercício de 2021, que constava em Reserva especial de dividendos, no montante de R\$ 6.145.

c) Reserva de lucros

Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art. 193 da Lei 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Reserva de lucros a realizar

Constituída por parcela de lucros ainda não realizada financeiramente, apesar de reconhecida contabilmente, pela Companhia, pelo método da equivalência patrimonial de suas investidas. A alocação nessa reserva ocorre para refletir o fato de que a realização financeira do lucro destas operações ocorrerá em exercícios futuros, uma vez realizado, devem ser transferidos para reservas de lucros a destinar e levando o assunto à deliberação em Assembleia de Acionistas.

22. Lucro por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do exercício	34.301	2.188
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	56.000	56.000
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	0,61	0,04

23. Informação por segmento

a) Base para segmentação

A diretoria da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração os quais são gerenciados separadamente, os produtos de alto e médio padrão da marca Bild e popular, da marca Vitta. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, ou através de sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros, os quais apresentamos como segue:

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Informação por segmento--Continuação

a) Base para segmentação--Continuação

- (i) Incorporação imobiliária residencial Minha Casa Minha Vida (MCMV): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios padrão popular;
- (ii) Incorporação imobiliária residencial de alto e médio padrão (AMP): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios de alto e médio padrão.
- (iii) Outros: refere-se às operações de imobiliária, urbanizadora e centro de serviços compartilhados.

b) Informações sobre segmentos reportáveis - Consolidado

A composição patrimonial e do resultado do Grupo em 30 de junho de 2024 e 2023 e de 31 de dezembro de 2023, segregado por segmentos operacionais são apresentados como segue:

	30/06/2024				
	AMP	MCMV	Outros	Eliminação	Consolidado
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	15.740	54.665	1.295	-	71.700
Títulos e valores mobiliários	148.794	43.028	-	-	191.822
Contas a receber de clientes	668.021	404.773	8.293	(6.404)	1.074.683
Estoque de imóveis a comercializar	776.379	322.913	1.548	-	1.100.840
Partes relacionadas	351.408	116.709	9.317	(340.938)	136.496
Investimentos	225.882	101.168	217	(289.937)	37.330
Outros ativos	147.409	130.364	25.378	(74.004)	229.147
Total do ativo	2.333.633	1.173.620	46.048	(711.283)	2.842.018
	AMP	MCMV	Outros	Eliminação	Consolidado
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	1.167.797	226.644	-	-	1.394.441
Obrigações por aquisição de terrenos	72.971	131.458	-	-	204.429
Obrigações sociais e trabalhistas	17.975	17.464	13.401	(3.767)	45.073
Adiantamento de clientes	252.984	130.719	1.073	-	384.776
Provisão para garantias de obras	65.244	54.117	-	-	119.361
Partes relacionadas	124.607	206.175	66.362	(345.454)	51.690
Outros passivos	144.773	105.993	8.625	(92.028)	167.363
Total do passivo	1.846.351	872.570	89.461	(441.249)	2.367.133
Patrimônio líquido	487.282	301.050	(43.413)	(270.034)	474.885
Total do passivo e patrimônio líquido	2.333.633	1.173.620	46.048	(711.283)	2.842.018
	AMP	MCMV	Outros	Eliminação	Consolidado
Receita operacional líquida	444.631	425.651	4.994	(5.304)	869.972
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(343.496)	(287.786)	(3.597)	5.304	(629.575)
Lucro bruto	101.135	137.865	1.397	-	240.397
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	(22.602)	(19.761)	(847)	-	(43.210)
Despesas gerais e administrativas	(47.285)	(51.823)	(6.807)	-	(105.915)
Resultado da equivalência patrimonial	44.883	2.072	(1.048)	(42.344)	3.563
Outras receitas/despesas operacionais líquidas	(9.228)	(475)	(285)	-	(9.988)
Lucro antes do resultado financeiro	66.903	67.878	(7.590)	(42.344)	84.847
Resultado financeiro	(17.984)	(13.090)	(213)	-	(31.287)
Lucro antes da tributação	48.919	54.788	(7.803)	(42.344)	53.560
Imposto de renda e contribuição social:	(6.266)	(5.492)	(724)	-	(12.482)
Lucro líquido do período	42.653	49.296	(8.527)	(42.344)	41.078

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Informação por segmento--Continuação

a) Informações sobre segmentos reportáveis – Consolidado—Continuação

31/12/2023					
	AMP	MCMV	Outros	Eliminação	Consolidado
Ativo					
Caixa e equivalentes de caixa	7.124	38.237	942	-	46.303
Títulos e valores mobiliários	191.980	50.816	4.930	-	247.726
Contas a receber de clientes	689.364	331.371	7.689	(7.110)	1.021.314
Estoque de imóveis a comercializar	771.025	330.733	262	-	1.102.020
Partes relacionadas	259.191	62.610	5.844	(69.952)	257.693
Investimentos	161.295	-	217	(129.249)	32.263
Outros ativos	88.133	81.692	17.964	(141.068)	46.721
Total do ativo	2.168.112	895.459	37.848	(347.379)	2.754.040
	AMP	MCMV	Outros	Eliminação	Consolidado
Passivo					
Empréstimos e financiamentos	1.164.182	206.643	-	-	1.370.825
Obrigações por aquisição de terrenos	56.759	126.943	-	-	183.702
Obrigações sociais e trabalhistas	12.442	11.450	12.064	-	35.956
Adiantamento de clientes	279.455	145.150	673	-	425.278
Provisão para garantias de obras	87.535	53.090	-	-	140.625
Partes relacionadas	60.505	142.274	53.288	(202.507)	53.560
Outros passivos	92.519	58.857	4.940	(48.408)	107.908
Total do passivo	1.753.397	744.407	70.965	(250.915)	2.317.854
Patrimônio líquido	414.715	151.052	(33.117)	(96.464)	436.186
Total do passivo e patrimônio líquido	2.168.112	895.459	37.848	(347.379)	2.754.040
30/06/2023					
	AMP	MCMV	Outros	Eliminação	Consolidado
Receita Operacional Líquida	404.268	387.370	14.961	13.181	793.418
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(306.975)	(288.419)	(5.488)	(13.181)	(587.701)
Lucro bruto	97.293	98.951	9.473	-	205.717
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas	(25.194)	(24.340)	(1.825)	(344)	(51.015)
Despesas gerais e administrativas	(42.733)	(51.560)	(3.820)	344	(98.457)
Resultado da equivalência patrimonial	275	-	(24)	(24)	275
Outras receitas/despesas operacionais líquidas	(3.613)	(4.970)	(4.854)	-	(13.437)
Lucro antes do resultado financeiro	26.028	18.081	(1.050)	(24)	43.083
Resultado financeiro	(16.903)	(4.284)	79	-	(21.108)
Lucro antes da tributação	9.125	13.797	(971)	(24)	21.975
Imposto de renda e contribuição social:	(9.474)	(8.161)	-	-	(17.635)
Lucro líquido do período	(349)	5.636	(971)	(24)	4.340

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Receita operacional líquida

A receita líquida de vendas possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023
Receita operacional bruta:		
Incorporação imobiliária	1.026.653	984.470
Unidades imobiliárias permutadas	35.509	49.392
Distratos	(189.869)	(208.297)
Provisão para risco de crédito	5.400	(15.362)
Serviços prestados	1.067	273
	878.760	810.476
Deduções da receita bruta:		
Impostos incidentes sobre vendas e serviços prestados	(8.788)	(17.058)
Receita operacional, líquida	869.972	793.418

25. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023
Custo de obra e incorporação	(669.823)	(678.738)
Encargos financeiros	(59.059)	(35.973)
Distrato	99.307	127.010
	(629.575)	(587.701)

26. Despesas com vendas

As despesas com venda possuem a seguinte composição:

	Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023
Comissões e prêmios sobre vendas	(30.179)	(34.969)
Propaganda e publicidades	(6.138)	(6.285)
Eventos e <i>Stands</i> de vendas	(2.171)	(1.327)
Manutenção do estoque pronto (*)	(2.644)	(1.815)
Despesa com pessoal	(1.013)	(2.440)
Outras despesas de comercialização	(1.065)	(4.179)
	(43.210)	(51.015)

(*) Custo da manutenção do estoque pronto tais como IPTU e condomínio.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

27. Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas possuem a seguinte composição:

	Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023
Despesas com pessoal	(48.793)	(66.044)
Serviços de terceiros	(21.571)	(12.310)
Serviços de consultoria e assessoria	(1.715)	(1.251)
Suporte técnico de TI	(8.035)	(2.207)
Manutenção com software	(3.902)	(2.379)
Manutenção de prédios	(835)	(3.416)
Aluguéis	(1.372)	(905)
Condomínio	(293)	(310)
Energia elétrica	(745)	(575)
Comunicação	(856)	(678)
Material de escritório e limpeza	(1.953)	(2.204)
Correios e malotes	(49)	(153)
Despesas com viagens	(794)	(586)
Combustíveis e lubrificantes	(632)	(813)
Depreciações e amortizações	(8.146)	(5.692)
Impostos e taxas diversas	(9.387)	(5.065)
Outras receitas (despesas)	(9.646)	(3.330)
Recuperação (efeito) de despesas CSC	14.983	12.030
Acordos cíveis	(2.174)	(2.569)
	(105.915)	(98.457)

28. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

As outras receitas, (despesas) operacionais líquidas possuem a seguinte composição:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Provisão para demandas judiciais	1.021	65	2.015	(4.242)
Ajuste a valor presente	3.220	3.367	1.129	678
Perda de capital por distribuição desproporcional	-	-	(4.319)	(4.607)
Manutenção pós-obra (*)	-	-	(4.829)	(4.519)
Outros	(698)	(307)	(3.984)	(747)
	3.543	3.125	(9.988)	(13.437)

(*) Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2024 a diretoria da Companhia reclassificou os gastos com manutenção nos empreendimentos após a finalização da obra apresentados em 30 de junho de 2023 na rubrica "Despesas gerais e administrativas" para fins de comparativo com o mesmo período de 2024, refletindo o melhor entendimento sobre a operação da Companhia.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

29. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	2.812	5.186	11.895	16.521
Variação monetária ativa	-	12	3.226	1.883
Descontos obtidos	-	14	6	481
Juros ativos	147	37	8.342	1.853
(-) PIS e COFINS sobre resultado financeiro	(170)	(244)	(324)	(367)
	2.789	5.005	23.145	20.371
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(9.013)	(11.928)	(16.353)	(18.511)
Variação monetária passiva	-	-	(94)	(1.203)
Descontos concedidos	-	-	(30.157)	(17.074)
Despesas bancárias	(21)	(22)	(3.584)	(1.584)
Outras operações	(32)	(113)	(4.244)	(3.107)
	(9.066)	(12.063)	(54.432)	(41.479)
Resultado financeiro, líquido	(6.277)	(7.058)	(31.287)	(21.108)

30. Cobertura de seguros

O Grupo adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela diretoria como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. O Grupo considera que tem um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e as suas operações.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

30. Cobertura de seguros--Continuação

Em 30 de junho de 2024 as coberturas de seguros eram:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Risco de engenharia	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	3.510.713
Danos físicos ao imóvel (obras financiadas)	Cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel.	299.803
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	316.739
Seguro infraestrutura não incidente	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	72.554
Seguro pós-obra	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	63.979
Seguro executante construtor	Garante ao contratante que a obra será entregue dentro dos padrões e prazos determinados em contrato.	862

31. Gerenciamento de risco

No curso normal das suas operações, o Grupo é exposto aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado;
- Risco de moeda.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição do Grupo a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos do Grupo, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco.

Risco de crédito: É o risco de prejuízo financeiro do Grupo caso um cliente ou contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais, que surgem principalmente dos recebíveis do Grupo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Não há histórico de perdas significativas e de riscos excessivos em valores a receber, em face da garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência de clientes.

O risco de crédito é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, inclusive, quando aplicável, exigência de carta de crédito de bancos de primeira linha e captação de garantias reais sobre créditos concedidos. A diretoria considera que o risco de crédito está substancialmente coberto pela perda esperada com créditos.

A tabela a seguir fornece informações sobre a exposição ao risco de crédito e perdas de crédito esperadas de contas a receber de clientes por nível de risco:

Por nível	Taxa média ponderada de perda esperada	Saldo contábil bruto	Provisão de perda esperada	Com problemas de recuperação
Níveis 1 - 2: risco baixo	1,00%	59.851	599	Não
Níveis 3: risco razoável	53,28%	259	138	Não
Níveis 4: risco considerável	93,52%	3.135	2.932	Sim
Níveis 5: duvidoso	92,67%	68.820	63.776	Sim
Cientes sem risco		164.370	-	Não
Total de contas a receber – obras entregues		296.435	67.445	

Apresentamos abaixo a análise do risco de crédito por vencimento:

Por vencimento	Taxa média ponderada de perda esperada	Saldo Contábil bruto	Provisão de perda esperada	Com problemas de recuperação
A vencer	0,86%	64.820	560	Não
Vencido de 1-30 dias	5,07%	2.961	150	Não
Vencido de 31-60 dias	36,25%	2.323	842	Não
Vencido de 61-90 dias	87,56%	2.419	2.118	Não
Vencido a mais de 90 dias	98,00%	65.079	63.775	Sim
A vencer – sem risco	-	158.833	-	Não
Total de contas a receber – obras entregues		296.435	67.445	

Risco de liquidez: É o risco em que o Grupo irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações a vencer, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas a terceiros ou com risco de prejudicar a reputação do Grupo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Risco de liquidez--Continuação

Como parte do processo de gerenciamento de liquidez, a diretoria prepara planos de negócios e monitora sua execução, discutindo os riscos de variação de fluxo de caixa e avaliando a disponibilidade de recursos financeiros para suportar suas operações, investimentos e necessidades de refinanciamento.

Exposição ao risco de liquidez

A seguir, estão os vencimentos contratuais de passivos financeiros na data da informação financeira intermediária:

Junho 2024

	Valor contábil	Total	1 ano	2 anos	3 - 4 anos	Após 4 anos
Empréstimos e financiamentos	1.394.441	(1.394.441)	(391.683)	(759.591)	(237.921)	(5.246)
Fornecedores e outras contas a pagar (*)	96.955	(96.955)	(96.955)	-	-	-
Passivos de arrendamentos	4.567	(4.567)	(2.989)	(1.133)	(393)	(52)

(*) Considera os saldos de distratos a pagar e outras contas a pagar.

Dezembro 2023

	Valor contábil	Total	1 ano	2 anos	3 - 4 anos	Após 4 anos
Empréstimos e financiamentos	1.370.825	(1.370.825)	(221.282)	(625.025)	(522.427)	(2.091)
Fornecedores e outras contas a pagar (*)	28.625	(28.625)	(28.625)	-	-	-
Passivos de arrendamentos	5.200	(5.200)	(2.287)	(2.095)	(610)	(208)

(*) Considera os saldos de distratos a pagar e outras contas a pagar.

Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo esteja exposto somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações.

Risco de moeda: O Grupo não possui ativos e passivos indexados à moeda estrangeira.

O Grupo busca obter as taxas de juros de suas operações de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos atreladas ao Certificado de Depósito Interbancários – CDI, criando um *hedge* natural para os saldos.

Além disso, substancialmente a dívida bancária tem taxas de juros fixas, para as quais busca ter como teto o CDI médio previsto para o prazo de vigência das operações.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Valor justo

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

O valor justo de caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, outros ativos financeiros, fornecedores, empréstimos e financiamentos, partes relacionadas e outras obrigações de curto prazo se aproxima de seu respectivo valor contábil em grande parte devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos. O valor justo de outros ativos e passivos de longo prazo não diferem significativamente de seu valor contábil.

O valor justo de ativos financeiros disponíveis para venda é obtido por meio de preços de mercado cotados em mercados ativos, se houver.

As categorias dos instrumentos são assim apresentadas:

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Ativos financeiros					
Custo amortizado		9.616	6.838	1.316.967	1.187.916
Caixa e equivalentes de caixa	4	876	96	71.700	46.302
Contas a receber de clientes	6	430	165	1.074.683	1.021.314
Outros ativos	8	8.310	6.577	170.584	120.300
Valor justo por meio do resultado – VJR		44.488	75.670	191.822	247.727
Aplicações financeiras	4	-	-	-	126
Títulos e valores mobiliários	5	44.488	75.670	191.822	247.601
Passivos financeiros					
Custo amortizado		130.335	150.666	1.700.399	1.588.356
Empréstimos e financiamentos	13	126.898	148.027	1.394.441	1.370.825
Fornecedores	14	-	-	72.367	15.081
Obrigações por aquisição de terrenos	15	-	-	204.429	183.702
Outros passivos	18	3.437	2.639	29.162	18.748

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Gestão de capital: A política do Grupo é manter uma sólida base de patrimônio para manter a confiança dos seus credores e do mercado, além de manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Diretoria monitora os retornos sobre capital, que o Grupo define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido.

A dívida do Grupo para relação ajustada do capital ao final do exercício é apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos	126.898	148.027	1.394.441	1.370.825
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (nota 4 e 5)	(45.364)	(75.766)	(263.522)	(294.029)
(Crédito), dívida líquida	81.534	72.261	1.130.919	1.076.796
Total do patrimônio líquido	429.494	395.193	474.885	436.186
Dívida líquida sobre o patrimônio líquido	0,19	0,18	2,38	2,47

Hierarquia do valor justo:

O Grupo usa a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros:

- Nível 1: preços cotados (sem ajustes) nos mercados ativos para ativos ou passivos idênticos.
- Nível 2: outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente.
- Nível 3: técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

Em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o valor justo de instrumentos financeiros é classificado como Nível 1 e 2.

Análise de sensibilidade

Apresentamos a seguir a análise de sensibilidade do valor justo dos instrumentos financeiros de acordo com os tipos de risco considerados relevantes pelo Grupo.

Premissas sensibilidade na taxa de juros

Com base no saldo de aplicações financeiras e endividamento, no cronograma de desembolsos e nas taxas de juros dos empréstimos e financiamentos, foi efetuado uma análise de sensibilidade de quanto teria aumentado (reduzido) o patrimônio líquido e o resultado do exercício. O cenário I corresponde a uma projeção das despesas com alteração de 25% nas taxas de juros e o cenário II corresponde a uma alteração de 50% nas taxas. Os efeitos estão separados em apreciação e depreciação nas taxas conforme tabelas abaixo.

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--
Continuação

Em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

31. Gerenciamento de risco--Continuação

Premissas sensibilidade na taxa de juros—Continuação

				Controladora							
				Apreciação				Depreciação			
				Cenário Provável I		Cenário Provável II		Cenário Provável I		Cenário Provável II	
Instrumento financeiro	Saldo contábil 30/06/2024	Indexador	Taxa (*)	25%	Efeito	50%	Efeito	25%	Efeito	50%	Efeito
Títulos e valores mobiliários	44.488	CDI	10,40%	13,00%	5.783	15,60%	6.940	7,80%	3.470	5,20%	2.313
Empréstimos e financiamentos	126.898	CDI	10,40%	13,00%	(16.497)	15,60%	(19.796)	7,80%	(9.898)	5,20%	(6.599)
					(10.714)		(12.856)		(6.428)		(4.286)
				Consolidado							
				Apreciação				Depreciação			
				Cenário Provável I		Cenário Provável II		Cenário Provável I		Cenário Provável II	
Instrumento financeiro	Saldo contábil 30/06/2024	Indexador	Taxa (*)	25%	Efeito	50%	Efeito	25%	Efeito	50%	Efeito
Títulos e valores mobiliários	191.822	CDI	10,40%	13,00%	24.937	15,60%	29.924	7,80%	14.962	5,20%	9.975
Empréstimos e financiamentos	736.189	TR	1,11%	1,39%	(10.213)	1,66%	(12.256)	0,83%	(6.128)	0,55%	(4.085)
Empréstimos e financiamentos	22.223	IPCA	4,07%	5,09%	(1.131)	6,11%	(1.357)	3,05%	(678)	2,04%	(452)
Empréstimos e financiamentos	376.252	CDI	10,40%	13,00%	(48.913)	15,60%	(58.695)	7,80%	(29.348)	5,20%	(19.565)
Empréstimos e financiamentos	263.990	Poupança	6,76%	8,45%	(22.312)	10,14%	(26.774)	5,07%	(13.387)	3,38%	(8.925)
					(56.962)		(68.353)		(34.177)		(22.784)

(*) Fonte: Bolsa Brasil Balcão (B3) e Banco Central do Brasil (BACEN).

32. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos de 30 junho de 2024 e de 2023, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades operacionais não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

		Consolidado	
		30/06/2024	30/06/2023
Encargos financeiros capitalizados		59.059	35.973
Provisão para manutenção de obra		(1.604)	-
		57.455	35.973

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

33. Receita a apropriar, custo a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras, apresentamos as informações abaixo relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção, para o Consolidado.

	30/06/2024	31/12/2023
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	5.022.484	4.761.274
Receita de vendas apropriadas:		
Receita de vendas apropriadas	(3.159.516)	(2.827.442)
Distratos - receitas estornadas	17.718	(69.950)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(3.141.798)	(2.897.392)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.880.686	1.863.882
(ii) Receita de indenização por distratos	4.810	12.810
(iii) Provisão para distratos (passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	17.718	(69.950)
Ajustes em contas a receber de clientes	(160.498)	(160.498)
Receita indenização por distratos	(12.810)	(12.810)
Passivo - devolução por distrato	(155.590)	(243.258)
(iv) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	3.054.057	2.904.867
Custo incorrido:		
Custos de construção	(1.980.053)	(1.786.257)
Distratos - custos de construção	14.071	47.322
(b) Custo incorrido líquido	(1.965.982)	(1.738.935)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.088.075	1.165.932
(v) Custo orçado a apropriar das unidades estoques		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	1.132.863	1.433.681
(b) Custo incorrido	(540.265)	(605.485)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	592.598	828.196

Bivi Holding S.A.

Notas explicativas às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas--Continuação
Em 30 de junho de 2024
(Em milhares de reais), exceto quando indicado de outra forma

34. Aprovação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram autorizadas para emissão pela diretoria em 10 de outubro de 2024.

Assinatura Digital

Flávio Guedes de Alcantara Filho
CPF: 278.409.148-10
Diretor Executivo

José Luiz Camarero Neto
CPF: 301.648.968-64
Diretor Executivo

Denise C. Aliceda Rotoli
CPF: 223.302.498-29
Contadora - CRC: 1SP249.744/O-8

* * *

DFs BIVI Junho 2024 final pdf

Código do documento 37affdaa-121e-45dc-92ef-3d13965edea6



Assinaturas



Denise Ciaramicoli Aliceda Rotoli
denise.rotoli@bild.com.br
Assinou como parte

Denise Ciaramicoli Aliceda Rotoli

Flávio Guedes de Alcântara Filho
flavio.alcantara@vittaresidencial.com.br
Assinou como parte



José Luiz Camarero Neto
jose.neto@bild.com.br
Assinou como parte

José Luiz Camarero Neto

Eventos do documento

10 Oct 2024, 20:08:50

Documento 37affdaa-121e-45dc-92ef-3d13965edea6 **criado** por DENISE CIARAMICOLI ALICEDA ROTOLI (c9d73cab-fd01-40a0-a92e-84670901a4a7). Email:denise.rotoli@bild.com.br. - DATE_ATOM: 2024-10-10T20:08:50-03:00

10 Oct 2024, 20:10:25

Assinaturas **iniciadas** por DENISE CIARAMICOLI ALICEDA ROTOLI (c9d73cab-fd01-40a0-a92e-84670901a4a7). Email: denise.rotoli@bild.com.br. - DATE_ATOM: 2024-10-10T20:10:25-03:00

10 Oct 2024, 20:10:40

DENISE CIARAMICOLI ALICEDA ROTOLI **Assinou como parte** (c9d73cab-fd01-40a0-a92e-84670901a4a7) - Email: denise.rotoli@bild.com.br - IP: 177.82.70.78 (b152464e.virtua.com.br porta: 5286) - Documento de identificação informado: 223.302.498-29 - DATE_ATOM: 2024-10-10T20:10:40-03:00

11 Oct 2024, 03:28:19

FLÁVIO GUEDES DE ALCÂNTARA FILHO **Assinou como parte** (00be2138-9767-4cc1-a311-9071df98df96) - Email: flavio.alcantara@vittaresidencial.com.br - IP: 93.32.126.49 (93-32-126-49.ip33.fastwebnet.it porta: 16672) - Geolocalização: [45.4402369](#) [12.3355629](#) - Documento de identificação informado: 278.409.148-10 - DATE_ATOM: 2024-10-11T03:28:19-03:00

11 Oct 2024, 09:14:27

JOSÉ LUIZ CAMARERO NETO **Assinou como parte** (c524af34-ab67-4c1e-b194-2802e041c9d3) - Email: jose.neto@bild.com.br - IP: 187.32.178.153 (187-032-178-153.static.ctbctelecom.com.br porta: 52356) - Geolocalização: [-21.21005417493422](#) [-47.79954965719404](#) - Documento de identificação informado:



301.648.968-64 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2024-10-11T09:14:27-03:00

Hash do documento original

(SHA256):11477cc20df2c5778008c2825cac1236bc1bfee47ddca3ca48c532ec00e8026d

(SHA512):16c64ceab1d307cb16ce5cbf4b08bc589798a3152a98eee008b967505d560600de0d2b8e6400dcd3c912fc866f2b6bdd5442cc707756f82462a46547f1eb695c

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

ANEXO XII

Declaração de que o registro de emissor da Emissora encontra-se atualizado (artigo 27, inciso I, alínea “C” da Resolução CVM 160)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Certificate Of Completion

Envelope Id: 5BB2AF1F2B194120BFC976F58DCBEC4D

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: CRI Bild I Declaração da Opea (art. 27M, I, RCVM 160).pdf

Source Envelope:

Document Pages: 1

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Eduarda Costa

AutoNav: Enabled

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10

Enveloped Stamping: Enabled

PINHEIROS

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

SP, SP 05426-100

Eduarda.Costa@cesconbarrieu.com.br

IP Address: 200.186.118.162

Record Tracking

Status: Original

Holder: Eduarda Costa

Location: DocuSign

11/25/2024 5:07:35 PM

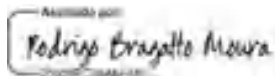
Eduarda.Costa@cesconbarrieu.com.br

Signer Events**Signature****Timestamp**

Rodrigo Bragatto Moura

rodrigo.bragatto@opeacapital.com

Procurador



Sent: 11/25/2024 5:09:02 PM

Viewed: 11/25/2024 5:10:57 PM

Signed: 11/25/2024 5:11:50 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 201.6.241.46

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Signer CPF: 03542879584

Signer Role: Procurador

Electronic Record and Signature Disclosure:

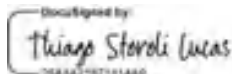
Accepted: 11/25/2024 5:10:57 PM

ID: 8bfb4cd1-ad65-4b06-b955-556b09bf81fc

Thiago Storoli Lucas

thiago.storoli@opeacapital.com

Procurador



Sent: 11/25/2024 5:09:02 PM

Viewed: 11/25/2024 5:45:12 PM

Signed: 11/25/2024 5:45:36 PM

RBSec

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.92.77.98

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5

Signer CPF: 47033571860

Signer Role: Procurador

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 10/19/2022 8:18:22 PM

ID: 7fe69d62-ef7f-4b0f-bebd-cd5dd4d8bd6b

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Karina Rodrigues Karina.Rodrigues@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 11/25/2024 5:09:01 PM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	11/25/2024 5:09:02 PM
Certified Delivered	Security Checked	11/25/2024 5:45:12 PM
Signing Complete	Security Checked	11/25/2024 5:45:36 PM
Completed	Security Checked	11/25/2024 5:45:37 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

ANEXO XIII

Declaração da Emissora, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160,
atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“**NIRE**”) nº 35.300.518.632 (“**Emissora**”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da sua 347ª (trecentésima quadragésima sétima) emissão, em classe única, em até 3 (três) Séries (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução 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**”), do “*Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*” e das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, em vigor desde 15 de julho de 2024, expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, bem como com as demais disposições aplicáveis, tendo como coordenador líder o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Conjunto 281, Bloco A, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do inciso VIII do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, para os fins do processo de registro da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430/22, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e da Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta do Patrimônio Separado;

(ii) verificou 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 no prospecto preliminar da Oferta (“**Prospecto Preliminar**”) e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 347ª (Trecentésima Quadragésima Sétima) Emissão, em Classe Única, em Até 3 (Três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Bivi Holding S.A.*”, celebrado em 25 de novembro de 2024, 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 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“**Agente Fiduciário**”) na qualidade de agente fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Securitização**”);

(iii) o Prospecto Preliminar e o Termo de Securitização contêm e o Prospecto

Definitivo conterà, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI, da Emissora, da **BIVI HOLDING S.A.** sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 08.964.236/0001-50, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518., na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, da **BILD DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 01, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 29.998.522/0001-06, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518.977 e da **VITTA RESIDENCIAL S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1.465, Sala 326, Anexo 02, Jardim Botânico, CEP 14.021-630, inscrita no CNPJ sob o nº 15.080.241/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.518.969, na qualidade de fiadoras das notas comerciais escriturais que lastreiam os CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) 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 e a Resolução CVM 60;

(v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 25 de novembro de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Desenvolvido por:
Selo Digital Envelope
Assinado por: RODRIGO BRAGA TOZOLARI LUCAS
CPF: 040.000.000-00
Papel: Recebimento
Qualificação de Assinatura: 11/03/2024 9:28:58 AM BRT
ID: 8CF0B461-001-Desenvolvido no Sistema Privado de Dados - RFE
C: BR
Formato: AC: CA: 256 bits RSA
ICP: 256

Desenvolvido por:
Selo Digital Envelope
Assinado por: THIAGO STORVAL LUCAS
CPF: 040.000.000-00
Papel: Recebimento
Qualificação de Assinatura: 11/03/2024 9:28:58 AM BRT
ID: 8CF0B461-001-Desenvolvido no Sistema Privado de Dados - RFE
C: BR
Formato: AC: CA: 256 bits RSA
ICP: 256

Certificate Of Completion

Envelope Id: C830CC2B74B84773A24321C903483861

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: CRI Bild I Declaração da Opea (art. 24 RCVM 160).pdf

Source Envelope:

Document Pages: 2

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Eduarda Costa

AutoNav: Enabled

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10

Enveloped Stamping: Enabled

PINHEIROS

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

SP, SP 05426-100

Eduarda.Costa@cesconbarrieu.com.br

IP Address: 200.186.118.162

Record Tracking

Status: Original

Holder: Eduarda Costa

Location: DocuSign

11/25/2024 5:09:11 PM

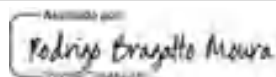
Eduarda.Costa@cesconbarrieu.com.br

Signer Events**Signature****Timestamp**

Rodrigo Bragatto Moura

rodrigo.bragatto@opeacapital.com

Procurador



Sent: 11/25/2024 5:10:53 PM

Viewed: 11/25/2024 5:27:46 PM

Signed: 11/25/2024 5:28:14 PM

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 201.6.241.46

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Signer CPF: 03542879584

Signer Role: Procurador

Electronic Record and Signature Disclosure:

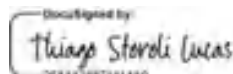
Accepted: 11/25/2024 5:27:46 PM

ID: 696d8fe6-3fd4-44db-bf68-e37c89d2fd64

Thiago Storoli Lucas

thiago.storoli@opeacapital.com

Procurador



Sent: 11/25/2024 5:10:54 PM

Viewed: 11/25/2024 5:44:20 PM

Signed: 11/25/2024 5:44:43 PM

RBSec

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 177.92.77.98

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SAFEWEB RFB v5

Signer CPF: 47033571860

Signer Role: Procurador

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 10/19/2022 8:18:22 PM

ID: 7fe69d62-ef7f-4b0f-bebd-cd5dd4d8bd6b

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp**

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Karina Rodrigues Karina.Rodrigues@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 11/25/2024 5:10:53 PM

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	11/25/2024 5:10:54 PM
Certified Delivered	Security Checked	11/25/2024 5:44:20 PM
Signing Complete	Security Checked	11/25/2024 5:44:43 PM
Completed	Security Checked	11/25/2024 5:44:43 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barrieu Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco

ANEXO XIV

Súmula de Classificação de Risco

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco

Comunicado à Imprensa

Rating preliminar ‘brA+ (sf)’ atribuído às 1ª, 2ª e 3ª séries da 347ª emissão de CRIs da Opea Securitizadora (Risco Bivi)

25 de novembro de 2024

Resumo

- As 1ª, 2ª e 3ª séries da 347ª emissão de CRIs da Opea serão lastreadas pela 1ª emissão de notas comerciais da Bivi e representadas por CCLs.
- Atribuímos o rating preliminar ‘brA+ (sf)’ à emissão.
- O rating preliminar indica nossa opinião de crédito sobre as notas comerciais, que possuem como única devedora a Bivi. Entendemos que as notas comerciais têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Analista principal

Andreza Aguiar
São Paulo
55 (11) 3818-4158
andreza.aguiar@spglobal.com

Contato analítico adicional

Victor Nomiya, CFA
São Paulo
55 (11) 3039-9764
victor.nomiya@spglobal.com

Líder do comitê de rating

Marcus Fernandes
São Paulo
55 (11) 3039-9743
marcus.fernandes@spglobal.com

CRI

347ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.

Devedora:

Bivi Holding S.A.

Ativo-lastro:

1ª emissão de notas comerciais

Rating:

brA+ (sf) preliminar

Montante da emissão:

até R\$ 375 milhões

Instrumento	Taxa de juros¹	Vencimento legal final (anos após emissão)	Frequência de pagamento do principal
1ª série da 347ª emissão de CRIs	Taxa DI (fixa²) + até 1,35% ou até 13,40% ao ano	5	Duas parcelas nos dois anos finais da operação
2ª série da 347ª emissão de CRIs	Taxa DI + até 1,45% ao ano	5	Duas parcelas nos dois anos finais da operação
3ª série da 347ª emissão de CRIs	NTN-B 2029 + até 1,35% ou até 7,75% ao ano³	5	Duas parcelas nos dois anos finais da operação

1. O pagamento dos juros será semestral para todas as séries, e as respectivas taxas finais de remuneração serão definidas após a conclusão do processo de bookbuilding.

2. Taxa DI do contrato futuro com vencimento em janeiro de 2029.

3. A 3ª série terá o valor nominal atualizado mensalmente pelo IPCA.

Copyright © 2024 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 25 de novembro de 2024 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brA+ (sf)' na Escala Nacional Brasil às 1ª, 2ª e 3ª séries da 347ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da **Opea Securitizadora S.A.**

O montante total da emissão será de R\$ 300 milhões, em um sistema de vasos comunicantes, e podendo aumentar até 25% por meio de emissão de lote adicional.

O instrumento será lastreado pela 1ª emissão de notas comerciais da Bivi Holding S.A. (Bivi; não avaliada), representadas por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs). O rating baseia-se em nossa opinião de crédito sobre as notas comerciais, que reflete a qualidade de crédito da Bivi como devedora. Entendemos que as notas comerciais possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da empresa.

Consideramos a transação elegível ao repasse estrutural da qualidade de crédito da fonte dos fluxos de caixa, uma vez que sua estrutura mitiga tanto os fatores de risco associados aos instrumentos financeiros (default no pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos e retenção de impostos) quanto os estruturais (juros de passivo e ativo, termos de pagamentos, despesas, opção do investidor e risco de mercado e de liquidação do empacotamento). Além disso, não há exposição aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, pois as taxas de juros e o cronograma de amortização das notas comerciais e dos CRIs são correspondentes.

Avaliamos também que o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos certificados em razão do pagamento das despesas da operação é mitigado pela obrigação da Bivi de arcar com os pagamentos de tais despesas e eventuais impostos sobre as notas comerciais. Dessa forma, o rating baseia-se na qualidade de crédito da Bivi e pode ser alterado se houver uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das notas comerciais.

A Bivi é uma construtora e incorporadora brasileira com sede na cidade de Ribeirão Preto, no estado de São Paulo. A empresa atua com foco em São Paulo e Minas Gerais, além de desenvolver alguns lançamentos na região Sul do Brasil. Fundada em 2007, a Bivi opera por meio de duas subsidiárias: Bild, que atua nos segmentos de média e alta renda e Vitta, que atua no segmento de baixa renda. Esperamos que a Bivi apresente crescimento de margens e de geração de caixa operacional e mantenha níveis estáveis de dívida bruta em 2025, resultando em desalavancagem gradual.

Resumo da Ação de Rating

Opea Securitizadora S.A.

Instrumento	De	Para	Vencimento legal final
1ª série da 347ª emissão de CRIs	Não classificada	brA+ (sf) preliminar*	Dezembro de 2029
2ª série da 347ª emissão de CRIs	Não classificada	brA+ (sf) preliminar*	Dezembro de 2029
3ª série da 347ª emissão de CRIs	Não classificada	brA+ (sf) preliminar*	Dezembro de 2029

*O rating é preliminar, uma vez que a documentação final, com seus respectivos suplementos, ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar.

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo “br” para indicar “Brasil”,

e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.spglobal.com/ratings para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.spglobal.com/ratings.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- [Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais](#), 8 de junho de 2023.
- [Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito](#), 10 de outubro de 2021.
- [Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas](#), 8 de março de 2019.
- [Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas](#), 22 de dezembro de 2020.
- [Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico](#), 29 de março de 2017.
- [Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas](#), 9 de outubro de 2014.
- [Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados](#), 16 de outubro de 2012.
- [Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação](#), 31 de maio de 2012.
- [Princípios dos ratings de crédito](#), 16 de fevereiro de 2011.

Artigo

- [Definições de Ratings da S&P Global Ratings](#)

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Ação de Rating Vinculada

Todos os Ratings de Crédito atribuídos pela S&P Global Ratings são determinados por um Comitê de Rating e não por Analistas individuais. Entretanto, sob certas circunstâncias, a S&P Global Ratings atribui Ratings de Crédito que são parcial ou totalmente derivados de outros Ratings de Crédito. A este respeito, e sob determinadas circunstâncias, um Funcionário pode aplicar um Rating de Crédito de Emissão ou de Emissor, já existente, de uma entidade (previamente determinado por um Comitê de Rating) a outro Emissor e/ou Emissão (ex. Uma Ação de Rating Vinculada). Veja a [Política de Comitê de Rating](http://www.spglobal.com/ratings/pt/) em www.spglobal.com/ratings/pt/.

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de default) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode,

de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou (ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "[Notificações ao Emissor \(incluindo Apelações\)](#)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- [Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito \(na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos\)](#)
- [Política de Monitoramento](#)

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "[Potenciais Conflitos de Interesse](#)", disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt>.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu [Formulário de Referência](#), disponível em <https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures>, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data

da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2024 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIALIZABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (due diligence) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites www.spglobal.com/ratings/pt/ (gratuito) e www.ratingsdirect.com (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

BILD

Desenvolvimento
Imobiliário


vitta
Residencial



PROSPECTO PRELIMINAR

**DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 347ª (TRECENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO,
EM CLASSE ÚNICA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

BIVI HOLDING S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS