

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Securitizadora S1, registrada na CVM sob o nº 20818
CNPJ nº 08.769.451/0001-08
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, São Paulo – SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Sociedade limitada
CNPJ nº 33.518.766/0001-11
Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

e pela

GAFISA S.A.

Companhia de Capital Aberto
CNPJ nº 01.545.826/0001-07
Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo - SP

no montante total de, inicialmente,

R$ 105.000.000,00
(cento e cinco milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 511ª SÉRIE: "BRIMWLCRINQ2"
CÓDIGO ISIN DOS CRI 512ª SÉRIE: "BRIMWLCRINR0"
NÃO FOI CONTRATADA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A EMISSÃO DOS CRI

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 08.769.451/0001-08 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), em conjunto com a **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("**Oslo**" ou "**Coordenador Líder**"), estão realizando uma oferta pública de distribuição de 105.000 (cento e cinco mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em 2 (duas) Séries ("**CRI**"), sendo 35.000 (trinta e cinco mil) CRI da 511ª Série da Emissão ("**CRI 511ª Série**"), e 70.000 (setenta mil) CRI da 512ª Série da Emissão ("**CRI 512ª Série**", em conjunto com CRI 511ª Série, conforme aplicável, "**CRI**"), da 4ª (quarta) emissão da Securitizadora ("**Emissão**"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 24 de junho de 2025 ("**Data de Emissão dos CRI**"), o montante total de R$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), sendo R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) correspondentes aos CRI da 511ª Série e R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) correspondentes aos CRI da 512ª Série.

A oferta será devidamente registrada na CVM, sob o registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), destinada aos Investidores (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes 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**"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**RCMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, sob o regime de melhores esforços ("**Oferta**"), sob a coordenação do Coordenador Líder, e com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3** ("**B3**"), convidadas a participar da oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, a serem identificadas no Anúncio de Encerramento (conforme definido abaixo) e no Prospecto Definitivo (conforme definido abaixo) ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**").

Os CRI serão lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, da **UPCON 33 EMPREENDIMENTOS1 IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.518.766/0001-11 ("**Upcon 33**" ou "**Devedora 1**"), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.*" ("**Termo de Emissão 1**" e "**Notas Comerciais 1**", respectivamente) e nos créditos imobiliários decorrentes da 10ª (décima) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em série única, para colocação privada da **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07 ("**Gafisa**" ou "**Devedora 2**", e em conjunto com Upcon 33, as "**Devedoras**"), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.*" ("**Termo de Emissão 2**", e em conjunto com Termo de Emissão, os "**Termos de Emissão**", e "**Notas Comerciais 2**", e em conjunto com as Notas Comerciais 1, as "**Notas Comerciais**"). Após subscrever as Notas Comerciais, a Securitizadora emitirá 02 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, representativas dos créditos imobiliários oriundos da emissão das Notas Comerciais 1 e das Notas Comerciais 2 ("**CCIs**" e **Créditos Imobiliários**", respectivamente).

Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

O Valor Nominal Unitário dos CRI 511ª Série e da 512ª Série, que será de R$ 1.000,00 (mil reais), não serão objeto de atualização monetária.

A partir da primeira data de integralização dos CRI 511ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 511ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes ao percentual de 100% (cem por cento) ao ano da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, "extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (**www.b3.com.br**) ("**Taxa DI**"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de sobretaxa (spread) de 6,01% (seis inteiros e um centésimo por cento) ao ano. **Para mais informações sobre a Remuneração dos CRI, veja o item 2.6 da Seção "*2. Principais Características da Oferta*", na página 8 deste Prospecto.**

A partir da primeira data de integralização dos CRI 512ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 512ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes ao percentual de 100% (cem por cento) ao ano da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, "extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (**www.b3.com.br**) ("**Taxa DI**"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de sobretaxa (spread) de 6,00% (seis por cento) ao ano. **Para mais informações sobre a Remuneração dos CRI, veja o item 2.6 da Seção "*2. Principais Características da Oferta*", na página 8 deste Prospecto.**

Os CRI 511ª Série terão prazo de vigência de 591 dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 05 de fevereiro de 2027. Os CRI 512ª Série terão prazo de vigência 623 dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 05 de março de 2027. **Para mais informações sobre o prazo e data de vencimento dos CRI, veja a 2.5 da Seção "*2. Principais Características da Oferta*", na página 8 deste Prospecto.**

As Notas Comerciais serão subscritas pela Emissora, a qual instituirá o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430, de forma que o objeto do regime fiduciário dos CRI será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir patrimônio único e indivisível em relação aos CRI ("**Patrimônio Separado**"), o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, 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 Oferta dos CRI. Os CRI contarão com as seguintes garantias: a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Juros, o Fundo de Obras, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando denominados em conjunto, "**Garantias**", conforme definidos abaixo. 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 dos CRI. **Para mais informações sobre as Garantias, veja a 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 8 deste Prospecto.**

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 4 DE JULHO DE 2025. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 4º da Resolução da CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 31**"), para: **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA (conforme definido abaixo); e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21 (conforme definido abaixo), ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. A negociação dos CRI no mercado secundário deverá observar a regra disposta na Cláusula 3.9.4 do Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, foi nomeada como agente fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme definido abaixo) para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI (conforme definido abaixo) ("**Agente Fiduciário dos CRI**").

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO VERDES, SOCIAIS OU SUSTENTÁVEIS. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 19 A 29 DESTE PROSPECTO. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DAS DEVEDORAS DO LASTRO DOS CRI. OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS DEVEDORAS DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA (CONFORME DEFINIDO ABAIXO). EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITO NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "*7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA*", NA PÁGINA 36 DESTE PROSPECTO.

Classificação dos CRI conforme a ANBIMA: De acordo com o artigo 4º, incisos I a IV, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas (conforme definido abaixo) da ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: **(I)** "CORPORATIVO", UMA VEZ QUE SÃO CRI ORIUNDOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS; **(II)** "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI SÃO INTEGRALMENTE DEVIDOS PELAS DEVEDORAS; **(III)** OS IMÓVEIS DOS QUAIS SE ORIGINA O LASTRO DOS CRI ENQUADRAM-SE NO SEGMENTO "RESIDENCIAL", CONFORME DESCRITO NAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; E **(IV)** SÃO LASTREADOS NAS NOTAS COMERCIAIS, QUE SE ENQUADRAM NA CATEGORIA "CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA", CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO IV, ALÍNEA "C" DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OBSERVADO QUE A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário | Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas

COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

OSLO DTVM

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

FREITASLEITE

ASSESSOR JURÍDICO DAS DEVEDORAS

NFA Negrão Ferrari advogados

A DATA DESTE PROSPECTO PRELIMINAR É 27 DE JUNHO DE 2025



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve descrição da Oferta 1

2.2. Apresentação da Securitizadora 1

2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 3

2.4. Identificação do Público-Alvo 8

2.5. Valor Total da Oferta 8

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta 8

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 16

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta 16

3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre: 16

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 18

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas; e 18

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar: 18

4. FATORES DE RISCO 19

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: 19

5. CRONOGRAMA 30

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 30

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 35

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) 35

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 35

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 36

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 36

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 36

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 36

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 38

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 38

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 38

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 38

8.4. Regime de distribuição 39

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 41

8.6. Formador de mercado 43

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver 43

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 43



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 44

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 44

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 44

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 53

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 54

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 55

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 55

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 57

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 57

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 57

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 58

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo 58

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais 58

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 59

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 59

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para: 67

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 73

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 74

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 74

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 74

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 75

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 75



12.2. Nome do devedor ou do coobrigado 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 75

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 77

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 78

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..... 89

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 115

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. 115

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 118

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 118

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados 119

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 121

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas..... 122

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 122

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 123

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão..... 123

15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 123

15.6. Termo de securitização de créditos..... 123

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.. 123

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 124

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora..... 124



16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 124

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 124

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 124

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 125

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente liquidante da emissão 125

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão . 125

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM 125

16.9. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 126

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto 126

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS. 127

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS RELATIVAS ÀS DEVEDORAS 128

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO ÀS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA. 136

19.1. Governança Corporativa 136

19.2. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis: a. Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente; b. Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável; e c. Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro 136

19.3. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro 136

19.4. 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 136



ANEXOS

Anexo I Aprovações Societárias, contendo: 139

a. Cópia da Ata de Reunião de Conselho de Administração da Emissora;

b. Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Devedora 1;

c. Cópia da Ata de Reunião de Conselho de Administração da Devedora 2; e

d. Cópia da Aprovação Societária Upcon 36.

Anexo II Cópia da Aprovação Societária Gafisa SPE 47..... 187

Anexo III Cópia da Aprovação Societária Gafisa Propriedades 193

Anexo IV Cópia da Aprovação Societária Nuove Direzioni 203

Anexo V Cópia da Aprovação Societária Gafisa 80 209

Anexo VI Contrato Social vigente da Devedora 1..... 223

Anexo VII Estatuto Social vigente da Devedora 2 249

Anexo VIII Contrato Social vigente da Upcon 36..... 275

Anexo IX Contrato Social vigente da Gafisa SPE 47 305

Anexo X Estatuto Social vigente da Gafisa Propriedades 337

Anexo XI Contrato Social vigente da Nuove Direzioni..... 355

Anexo XII Estatuto Social vigente da Gafisa 80 387

Anexo XIII Termo de Securitização..... 407

Anexo XIV Termo de Emissão de Notas Comerciais 1..... 1025

Anexo XV Termo de Emissão de Notas Comerciais 2..... 1119

Anexo XVI Demonstrações Financeiras das Devedoras ref. exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022..... 1199



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Gafisa S.A.*" ("prospecto Definitivo" ou "Prospecto"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto: **(i)** na capa deste Prospecto; **(ii)** no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª, 300ª, 501ª, 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Gafisa S.A.*", celebrado em 24 de junho de 2025 entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos titulares de CRI ("Titulares de CRI"), anexo a este Prospecto na forma do Anexo XIII deste Prospecto ("Termo de Securitização"); ou **(iii)** nos Termos de Emissão, anexos a este Prospecto na forma dos Anexos XIV e XV ("Termos de Emissão").

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública de 105.000 (cento e cinco mil) CRI, todos nominativos e escriturais, das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização.

Uma vez atendidas todas as Condições Precedentes descritas neste Prospecto e no *"Contrato de Distribuição Pública, por meio de Rito de Registro Automático de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização"* celebrado em 24 de junho de 2025 entre a Emissora, o Coordenador Líder e as Devedoras ("Contrato de Distribuição"), o Coordenador Líder estruturará a emissão dos CRI sob o regime de melhores esforços.

A Oferta será devidamente registrada na CVM, sob o registro 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 melhores esforços, sob a coordenação do Coordenador Líder, e com a participação dos Participantes Especiais, a serem identificados no "*Anúncio de Encerramento Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização"* ("Anúncio de Encerramento") e no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão, da Virgo Companhia de Securitização S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. e pela Gafisa S.A.*" ("Prospecto Definitivo").

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE A EMISSORA ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA E EM SUAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, QUE INTEGRAM O PRESENTE PROSPECTO, POR REFERÊNCIA, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA.

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA. QUANTO AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ATENTAR PARA O FATOR DE RISCO "AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIA LEGAL DAS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL RELATIVA ÀS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA GAFISA", CONSTANTE DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 28 DESTE PROSPECTO.

Para a consulta ao Formulário de Referência, acesse www.gov.br/cvm (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM sobre dados enviados à CVM", buscar "VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Formulário de Referência".



Posteriormente, clicar "Formulário de Referência" e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Ativo).

Breve Histórico

A Emissora (nova denominação social da ISEC Securitizadora S.A.), foi constituída em 05 de março de 2007, como Imowel Securitizadora S.A e, permaneceu na condição pré-operacional até outubro de 2012. A Emissora obteve o seu registro de companhia aberta na CVM em 02 de julho de 2007.

A atividade principal da Emissora é a securitização de créditos imobiliários e do agronegócio mediante a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio.

No final de 2015, após reestruturação societária, a empresa assumiu a estratégia de consolidar o mercado através da aquisição de outras securitizadoras, adquirindo assim a Nova Securitização S.A., a SCCI – Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. Outras aquisições foram feitas entre 2017 e 2019, como a Brasil Plural Securitizadora S.A. e a Beta Securitizadora. Em julho de 2019, a Emissora emitiu debêntures com destinação específica para aquisição das ações da Cibrasec Companhia Brasileira de Securitização, atualmente denominada Virgo II Companhia de Securitização.

Em 14 de junho de 2021 a Emissora realizou a alteração da sua razão social, passando a ser denominada Virgo Companhia de Securitização.

Informações Financeiras da Emissora

O patrimônio líquido da Emissora em 31 de dezembro de 2024 era de R$ 56.468.623,21 (cinquenta e seis milhões e quatrocentos e sessenta e oito mil e seiscentos e vinte e três reais e vinte e um centavos).

Ofertas Públicas Realizadas

Em 17 de setembro de 2024, a Emissora possuía 765 (setecentas e sessenta e cinco) séries, ainda em circulação, com saldo devedor no valor total de R$71.357.805.542,11 (setenta e um bilhões e trezentos e cinquenta e sete milhões e oitocentos e cinco mil e quinhentos e quarenta e dois reais e onze centavos). Em 17 de setembro de 2024, as 765 (setecentas e sessenta e cinco) séries ativas da Emissora, ou seja, 100% (cem por cento), foram emitidas com instituição de regime fiduciário com constituição de patrimônio separado sobre os ativos que lastreiam suas emissões. Até a presente data, todas as ofertas públicas emitidas pela Emissora contam com patrimônio separado, de forma que nenhuma das emissões da Emissora conta com coobrigação da Emissora.

Na presente data, o volume de certificados de recebíveis, certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio emitidos pela Emissora corresponde a R$ 80.765.717.151,38 (oitenta bilhões e setecentos e sessenta e cinco milhões e setecentos e dezessete mil e cento e cinquenta e um reais e trinta e oito centavos).

A Emissora não detém quaisquer patentes ou licenças e está em processo de registro de marca.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 21,43% (vinte e um e quarenta e três centésimos por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 1,04% (um inteiro e quatro centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, e aproximadamente 0,98% (zero inteiro e noventa e oito centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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 19 deste Prospecto Preliminar, sendo eles: "Registro da CVM"; "Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI"; "Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis"; "Crescimento da Emissora e seu Capital"; e "A Importância de uma Equipe Qualificada".

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

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelas Devedoras, os quais serão vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, e serão objeto de distribuição pública, 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 melhores esforços. Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para: **(i)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio da CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

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 COMO: (I) "CORPORATIVO", UMA VEZ QUE SÃO CRI ORIUNDOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS; (II) "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI SÃO INTEGRALMENTE DEVIDOS PELAS DEVEDORAS; (III) OS IMÓVEIS DOS QUAIS SE ORIGINA O LASTRO DOS CRI ENQUADRAM-SE NO SEGMENTO "RESIDENCIAL", CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO I, ALÍNEA "A" DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; E (IV) SÃO LASTREADOS NAS NOTAS COMERCIAIS, QUE SE ENQUADRAM NA CATEGORIA "CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA", CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO IV, ALÍNEA "C" DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, **OBSERVADO QUE A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES**:

Adicionalmente, para fins desta Seção 2.3, a Emissora destaca que as seguintes hipóteses poderão levar a um resgate antecipado dos CRI, conforme elencadas no Termo de Securitização:

Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI diante do (i) Pagamento Antecipado Facultativo total da CCB e/ou individualmente cada uma das Notas Comerciais; (ii) da indisponibilidade da Taxa DI; e/ou (iii) da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático da CCB e/ou das Notas Comerciais, ou, sujeito à prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, diante da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, sendo certo que, neste último caso, o resgate antecipado total dos CRI deverá ser realizado, inclusive, nas hipóteses em que não for obtido quórum de instalação e/ou de deliberação suficiente na segunda convocação de referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("Resgate Antecipado dos CRI").

Pagamento Antecipado Facultativo. Nos termos da Cláusula 6.5 dos Termos de Emissão, é assegurado às Devedoras, a qualquer tempo, o direito de amortizar extraordinariamente de forma parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário na respectiva Data de Emissão, ou liquidar antecipadamente de forma total a CCB e/ou individualmente cada uma das Notas Comerciais, e consequentemente os CRI, com recursos próprios, nos moldes previstos no Sistema de Financiamento Imobiliário criado pela Lei nº 9.514/97, acrescido da Remuneração, calculada pro *rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou data de pagamento anterior, conforme o caso, e a data do efetivo pagamento, de eventuais valores e encargos devidos pelas Devedoras no âmbito da CCB e das Notas Comerciais, e de multa, conforme previsto a seguir, exceto caso os



recursos sejam destinados ao Pagamento Antecipado Facultativo dos CRI da 255ª Série ("Prêmio" e "Pagamento Antecipado Facultativo", respectivamente):

a) 4,00% (quatro inteiros por cento) sobre o valor a ser amortizado, caso a amortização antecipada ocorra até o 12º (décimo segundo) mês a contar de 22 de junho de 2021 "Data de Emissão dos CRI da 255ª Série"), inclusive;

b) 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor a ser amortizado, caso a amortização antecipada ocorra a partir do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão dos CRI da 255ª Série, inclusive, até o 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão dos CRI da 255ª Série, inclusive;

c) 3,00% (três inteiros por cento) sobre o valor a ser amortizado, caso a amortização antecipada ocorra a partir do 25º (vigésimo quinto) mês a contar da Data de Emissão dos CRI da 255ª Série, inclusive, até o 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão dos CRI da 255ª Série, inclusive; e

d) 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor a ser amortizado, caso a amortização antecipada ocorra a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês a contar da Data de Emissão dos CRI da 255ª Série, inclusive, até a Data de Vencimento, inclusive.

Amortização Extraordinária dos CRI. A Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária Compulsória parcial dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão, ou o resgate antecipado total dos CRI, nas seguintes situações ("Amortização Extraordinária Compulsória"):

(i) em caso de Pagamento Antecipado Facultativo parcial da CCB e/ou das Notas Comerciais; e/ou

(ii) com eventual montante remanescente na Conta do Patrimônio Separado após o pagamento dos itens "a)" a "g)" indicados na Ordem de Pagamentos prevista na Cláusula 10.9 do Termo de Securitização.

Indisponibilidade da Taxa DI. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDIk" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre as Devedoras, a Emissora e os Titulares dos CRI, 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, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios, será convocada, pela Emissora, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo indicado acima, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com as Devedoras, do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis dos Juros Remuneratórios.

Até a deliberação do novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para apuração dos Juros Remuneratórios dos CRI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre as Devedoras e a Emissora e entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI.

Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, voltem a ser divulgadas antes da realização da Assembleia Geral, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Geral não será realizada, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização.

Caso, na Assembleia Geral de Titulares dos CRI não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, as Devedoras deverão resgatar a totalidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Securitizadora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI.



Duration dos CRI

Os CRI terão duration de aproximadamente 11 meses (0,9 anos) para a Série 511ª Série e 11 meses (0,9 anos) para a 512ª Série, calculado nesta data.

Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Os Investidores dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores dos CRI.

Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre: I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado; II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 13.16. do Termo de Securitização; III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a dação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

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

Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 13.1. do Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal em que a Emissora publica seus atos societários, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente às Devedoras, sendo certo que, caso não logre êxito na obtenção do quórum necessário para instalação e/ou deliberação na primeira convocação, a Emissora deverá publicar novamente, por 3 (três) vezes, no referido jornal, para que seja realizada a segunda convocação, nos termos da cláusula 13.4 do Termo de Securitização.

As publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e aos Investidores de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Investidores de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Investidores de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor.

No caso de realização de Assembleia Especial de Investidores que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores dos CRI, e se a Assembleia Especial de Investidores será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Investidores de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.



Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Titulares de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos 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 dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado no Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Instalação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará, em primeira convocação com a presença de Investidores dos CRI que representem no mínimo 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de investidores, exceto se quórum maior for exigido pela regulamentação aplicável.

Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81/22.

Caso os Investidores dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, 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 Investidores dos CRI.

Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo 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 investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em



deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleias Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Consulta formal: Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, as Devedoras e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; ou (ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido no Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por, pelo menos, 60% (sessenta por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores dos CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento Final; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias, conforme cabível; (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento das Devedoras (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos CRI em Circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.



Dispensa para Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar em sentido diverso.

2.4. Identificação do Público-Alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente aos investidores que atendam às características de: **(a)** investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidor Profissional", respectivamente); e/ou **(b)** investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidor Qualificado" e, quando em conjunto com o Investidor Profissional, os "Investidores" ou "Público-Alvo", respectivamente).

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de R$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

a) Valor Nominal Unitário;	O valor nominal unitário dos CRI será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI ("Valor Nominal Unitário dos CRI").
b) Quantidade;	Serão emitidos 105.000 (cento e cinco mil) CRI, observado que a quantidade de CRI, sendo 35.000 (trinta e cinco mil) referente à 511ª Série e 70.000 (setenta mil) referente à 512ª Série. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o montante mínimo de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("Montante Mínimo"), sendo que a Oferta dos CRI em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta destes, desde que seja atingido o Montante Mínimo.
c) Opção de lote adicional;	Não haverá opção de lote adicional.
d) Código ISIN;	Código ISIN dos CRI 511ª Série: BRIMWLCRINQ2. Código ISIN dos CRI 512ª Série: BRIMWLCRINR0.
e) Classificação de risco;	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
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 24 de junho de 2025.



g) Prazo e Data de Vencimento;	*Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI 511ª Série*: observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI 511ª Série terão prazo de vigência de 591 (quinhentos e noventa e um) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 05 de fevereiro de 2027 ("Data de Vencimento dos CRI 511ª Série"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI 511ª Série, previstas no Termo de Securitização. *Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI 512ª Série*: observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI 512ª Série terão prazo de vigência de 619 (seiscentos e dezenove) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 05 de março de 2027 ("Data de Vencimento dos CRI 512ª Série"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI 512ª Série, previstas no Termo de Securitização.
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão;	Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA; e **(b)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
i) Juros Remuneratórios e Atualização Monetária – índices e forma de cálculo;	Remuneração dos CRI 511ª Série e CRI 512 Série. Juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 6,01% (seis inteiros e um centésimo por cento) ao ano para os CRI da 511ª Série e 6,00% (seis por cento) ao ano para os CRI da 512ª Série, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme fórmula abaixo: $$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = (\boldsymbol{Fator\ DI} \times \boldsymbol{Fator\ Spread})$$ Onde: **J** – Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. **VNb** = Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento. **Fator de Juros** – Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = (\boldsymbol{Fator\ DI} \times \boldsymbol{Fator\ Spread})$$ Onde: **Fator DI** – Produtório das Taxas DI, desde a Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\boldsymbol{Fator\ DI} = \prod_{k-1}^{n}(1 + \boldsymbol{TDI_k})$$ Onde, **n**: Número de taxas DI over utilizadas, consideradas na apuração do produtório sendo "n" um número inteiro; **k** – Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.



	TDIk – Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma: $$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$ Onde: **DIk** – Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais. **Fator Spread** – Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo. $$Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$ Onde: **Spread** – 6,0100 (seis inteiros e cem décimos de milésimos) no caso dos CRI da 511ª Série e 6,0000 (seis inteiros) no caso dos CRI da 512ª Série **dup**: número de dias úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo dup um número inteiro; Observações: (i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3; (ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento; (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; (v) o fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; vi) para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo; (vii) o termo "Data de Pagamento" significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II do Termo de Securitização. Cada data de pagamento se dará no segundo dia útil anterior a Data de Pagamento dos CRI; (viii) para os fins do Termo de Securitização, o termo "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.
j) Pagamento da Remuneração – periodicidade e datas de pagamento;	sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga nas datas previstas na tabela abaixo até a Data de



Vencimento dos CRI (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI").

CRI 511ª SÉRIE					
Nº de Ordem	**Data**	**Pagamento de Remuneração**	**Amortização**	**Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado**	**Incorpora Juros?**
1	*05/06/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
2	*07/07/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
3	*05/08/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
4	*05/09/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
5	*06/10/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
6	*05/11/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
7	*05/12/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
8	*05/01/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
9	*05/02/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
10	*05/03/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
11	*06/04/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
12	*05/05/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
13	*05/06/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
14	*06/07/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
15	*05/08/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
16	*08/09/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
17	*05/10/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
18	*05/11/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
19	*07/12/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
20	*05/01/2027*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
21	*05/02/2027*	*Sim*	*Sim*	*100%*	*Não*

CRI 512ª SÉRIE					
Nº de Ordem	**Data**	**Pagamento de Remuneração**	**Amortização**	**Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado**	**Incorpora Juros?**
1	*05/06/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
2	*07/07/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
3	*05/08/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
4	*05/09/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
5	*06/10/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
6	*05/11/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
7	*05/12/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
8	*05/01/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
9	*05/02/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
10	*05/03/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
11	*06/04/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
12	*05/05/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
13	*05/06/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
14	*06/07/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
15	*05/08/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
16	*08/09/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
17	*05/10/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
18	*05/11/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
19	*07/12/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
20	*05/01/2027*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
21	*05/02/2027*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
22	*05/03/2027*	*Sim*	*Sim*	*100%*	*Não*



k) Repactuação;	Não haverá repactuação programada dos CRI.
l) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições;	*Amortização Programada dos CRI 511ª e 512ª Séries*: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, será amortizado em parcela única na Data de Vencimento Final, bem como as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI e Pagamento Antecipado Facultativo parcial previstas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.
m) Garantias – tipo, forma e descrição;	A Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Juros, o Fundo de Obras, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, conforme descritas e detalhadas na Seção 9.2 do Prospecto, disponível na página 44 do Prospecto.
n) Lastro;	O lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pelas Devedoras, representados pelas CCI emitidas nos termos da *Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real, sob Forma* Escritural, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante para a emissão das CCIs ("Escritura de Emissão de CCI").
o) Existência ou não de regime fiduciário;	O Regime Fiduciário é instituído pela Securitizadora sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430 e do artigo 37 da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
p) Eventos de liquidação do patrimônio separado	*Administração do Patrimônio Separado*: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da administração extraordinária do Patrimônio Separado ("Administração Extraordinária do Patrimônio Separado"), sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias uma Assembleia Especial, observado o disposto no Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso ("Evento de Liquidação do Patrimônio Separado"): (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; (b) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (d) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; (e) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou (f) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.



q) Tratamento tributário;	**Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil** Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, 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. Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras que negociam títulos ou valores mobiliários de renda fixa em bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas estão, nos termos do artigo 46 IN RFB 1.585, sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) 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 (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data de resgate. 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 restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração, uma vez que o resultado positivo deverá ser computado na base de cálculo no IRPJ e da CSLL. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Regra geral, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, agências de fomento, seguradoras, entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71 da IN RFB 1.585. Os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimentos, inclusive aqueles decorrentes de investimentos realizados em CRI, também são, via de regra, isentos do recolhimento do imposto de renda, conforme disposto pelo artigo 14 da IN RFB 1.585. Não obstante a isenção de IRRF, com o advento da Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme alterada (conversão da Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021), a alíquota da CSLL aplicável às instituições financeiras e entidades equiparadas foi majorada para 25% (vinte e cinco por cento) até 31 de dezembro de 2021, com produção de efeitos a partir de 1º de julho de 2021.



	Como resultado, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) no período compreendido entre 1º de julho de 2021 e 31 de dezembro de 2021, e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 20% (vinte por cento) para o período entre 1º de julho de 2021 e 31 de dezembro de 2021, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022. Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, 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, podendo haver exceções. Por fim, as pessoas jurídicas isentas terão, nos termos do artigo 76, inciso II, da Lei 8.981, seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (de forma definitiva), ou seja, o imposto não é compensável com o IRPJ apurado ao final do exercício fiscal. No que diz respeito às entidades imunes, estão as mesmas dispensadas da retenção do imposto na fonte, desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955, conforme alterada e do artigo 72 da IN RFB 1.585. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso IV, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585, tal isenção se aplica, inclusive, a ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. **Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior** Como regra geral, os investimentos realizados por residentes ou domiciliados no exterior sujeitam se às mesmas normas de tributação pelo imposto sobre a renda previstas para os residentes ou domiciliados no país (artigo 85 da IN RFB 1.585). Enquanto os rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores pessoas jurídicas se sujeitam às alíquotas regressivas de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos) a 15% (quinze por cento) de IRRF previstas pelo artigo 46 da IN RFB 1.585, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em decorrência da realização de investimentos no Brasil são isentos do IRRF, inclusive no caso de residirem em jurisdição de tributação favorecida. Exceção se faz para os investidores, pessoas jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no exterior, em país sem tributação favorecida, que atuam no país de acordo com as normas previstas na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada e que investem em CRI (artigo 88 da IN RFB 1.585). Neste caso, os rendimentos auferidos encontram-se sujeitos à alíquota de 15% (quinze por cento) de IRRF e os ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados são beneficiados pela isenção do IRRF.



	IOF **IOF/Câmbio:** As operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais do Brasil, incluindo as operações de câmbio relacionadas com CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso, inclusive por meio de operações simultâneas, e no retorno dos recursos para o exterior, conforme disposto no artigo 15-B, incisos XVI e XVII do Decreto 6.306, e alterações posteriores. Registre-se que 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 às transações ocorridas após este eventual aumento. **IOF/Títulos:** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme disposto no artigo 32, §2º, do referido 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 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente às transações ocorridas após este eventual aumento. **Discussões legislativas** A Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132/23"), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto Seletivo ("IS"). A EC 132/23 prevê que aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis, ainda não promulgadas. Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS. A EC 132/23 prevê que o Poder Executivo deveria, em até 90 dias contados de sua promulgação, enviar ao Congresso Nacional projeto de lei que reforme a tributação da renda. Esse prazo já se esgotou e o projeto ainda não foi apresentado. De todo modo, a depender de seu teor e caso aprovado, esse projeto de lei pode modificar o tratamento descrito acima. Não é possível quantificar esses impactos de antemão. **Para maiores informações, vide Cláusula Décima Quinta do Termo de Securitização para mais informações sobre o tratamento Tributário.**
r) Outros direitos, vantagens e restrições.	Não Aplicável.



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pelas Devedoras.

A obrigação de pagamento do valor de integralização das Notas Comerciais está diretamente relacionada ao valor a ser recebido pela Emissora em razão da integralização dos CRI. Assim, caso a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, venha a receber a integralização dos CRI de forma parcial nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observado o Montante Mínimo, a integralização das Notas Comerciais também será feito de forma parcial e proporcional ao valor recebido pela Emissora na integralização dos CRI.

Nesses casos, as Notas Comerciais que não forem objeto de integralização após o encerramento da Oferta dos CRI nos termos acima deverão ser objeto de cancelamento pelas Devedoras, assim como os CRI que perfizerem o montante a elas correspondente.

Nessa hipótese, a Emissora deverá, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Destinação dos Recursos pelas Devedoras. Os recursos líquidos oriundos dos CRI serão destinados para o pagamento de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à expansão, construção e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários descritos no item 3.2, "a)" abaixo ("Empreendimentos Imobiliários"), conforme cronograma indicativo, previsto no item 3.2, "d)" abaixo ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

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

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

Os recursos oriundos da Emissão terão a destinação indicada no item 3.1 deste Prospecto, qual seja, serão destinados integral e exclusivamente pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão e desenvolvimento e reforma, os seguintes Empreendimentos Imobiliários:

Empreendimentos Imobiliários/ Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"*Condomínio Invert Campo Belo*", matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	Não	Não	Não
"*Allard Oscar Freire*", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Não	R$ 133.531.600,00	Sim



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

O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar semestralmente a Destinação de Recursos, exclusivamente e nos termos previstos nos Termos de Emissão e no Termo de Securitização, e se compromete a envidar seus melhores esforços para obter junto às Devedoras o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios, a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos recebidos pelas Devedoras em decorrência das Notas Comerciais. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, à luz de sua precípua função de "*gatekeeper*", no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio dos documentos encaminhados pelas Devedoras, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude e ausência de falhas e/ou de defeitos das informações apresentadas respectivos documentos comprobatórios da Destinação de Recursos os Empreendimentos Imobiliários (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios da Destinação"), se necessário.

c) a data limite para que haja essa destinação

As Devedoras devem realizar a integral destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que referida obrigação permanecerá em vigor, independentemente do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Facultativa das Comerciais e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso.

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

Observado o disposto abaixo, as Devedoras estimam que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Cronograma Indicativo abaixo:

Para o "*Condomínio Invert Campo Belo*", objeto da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o cronograma indicativo previsto com relação aos recursos captados pela Devedora 1 com a emissão das Notas Comerciais 1 é o seguinte:

2º semestre de 2025	1º semestre de 2026	2º semestre de 2026	1º semestre de 2027
R$ 8.750.000,00	R$ 8.750.000,00	R$ 8.750.000,00	R$ 8.750.000,00

Já para o "*Allard Oscar Freire*", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o cronograma indicativo previsto com relação aos recursos captados pela Devedora 2 com a emissão das Notas Comerciais 2 é o seguinte:

2º semestre de 2025	1º semestre de 2026	2º semestre de 2026	1º semestre de 2027
R$ 15.000.000,00	R$ 20.000.000,00	R$ 25.000.000,00	R$ 10.000.000,00

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

Nos termos dos Termos de Emissão, as Devedoras confirmaram a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Imobiliários, todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, a necessidade de recursos remanescentes em cada um dos referidos Empreendimentos Imobiliários, conforme tabela abaixo:



Empreendimentos Imobiliários/ Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão dos CRI 511ª e 512ª Séries a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"*Condomínio Invert Campo Belo*", matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	Não	R$ 35.000.000,00	33,33%	Não	Sim, no âmbito das 255ª, 300ª e 501ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização.
"*Allard Oscar Freire*", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Não	R$ 70.000.000,00	66,67%	R$ 133.531.600,00	Sim

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

As Devedoras se obrigaram, nos termos dos Termos de Emissão, a não destinar os recursos da presente Emissão para pagamentos em operações entre partes relacionadas, nos termos da Resolução CMN nº 5.118.

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

Em caso de distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, e desde que atingido o Montante Mínimo, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto na Seção 3.1. acima.

NÃO HAVERÁ FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO, EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

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, às Devedoras e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização e neste Prospecto, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre as Devedoras. Os fatores de risco foram relacionados nesta Seção de acordo com ordem de relevância de riscos relacionados com a Oferta e os CRI e que, de alguma forma, possam fundamentar a decisão de investimento do potencial Investidor, considerando o Público-Alvo da Oferta, o prazo do investimento e dos CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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 os fatores de risco disponíveis nos Formulários de Referência da Emissora e das Devedoras, as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, às Devedoras, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação, conforme aplicável, estão disponíveis no respectivo formulário de referência, no item 4 "Fatores de Risco", incorporados por referência a este Prospecto.

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

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

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

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI, sendo que as Notas Comerciais serão subscritas diretamente pela Emissora.

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

Não aplicável.



e) Riscos da Oferta

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

i. Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional e, periodicamente, altera sua política econômica, implementando medidas como controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e restrições às importações, entre outras, que podem impactar negativamente as atividades da Securitizadora, e/ou das Devedoras. No passado, tais ações governamentais incluíram controle de preços e salários, desvalorização da moeda, restrições ao fluxo de capitais e limitações à importação de bens e serviços. A Securitizadora e as Devedoras não têm influência ou previsão sobre futuras políticas públicas que possam ser adotadas e que venham a afetar adversamente seus negócios, resultados financeiros e fluxos de caixa. Mudanças nas políticas públicas federais, estaduais ou municipais, bem como fatores como (i) variações cambiais; (ii) controle de capitais; (iii) inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) restrições à liquidez dos mercados financeiros e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade nos preços e alterações na política fiscal e tributária; e (viii) medidas políticas, sociais e econômicas podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior /Materialidade Maior;

ii. Efeitos da Política Anti-Inflacionária: O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. A inflação, somada às ações do Governo Federal para controlá-la e à especulação sobre futuras medidas de contenção, contribuíram para a instabilidade econômica e a maior volatilidade do mercado de capitais nacional. Essas medidas frequentemente incluem a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que reduz a oferta de crédito e desacelera o crescimento econômico. Novas ações do Governo, como ajustes nas taxas de juros, intervenções no mercado cambial ou a fixação de valores para a moeda local, podem impactar de forma negativa a economia brasileira, a Securitizadora, as Devedoras e os ativos vinculados a esta Emissão. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que os Devedores não consigam manter sua capacidade de pagamento, afetando diretamente os fluxos esperados para os Titulares dos CRI e, consequentemente, o retorno dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

iii. 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 companhias 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, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

iv. Risco relacionado à ausência de AVCB dos Imóveis Alienados Fiduciariamente. No âmbito da auditoria jurídica realizada por conta da Emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, não foi possível identificar a existência de AVCB válido dos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Dessa forma, há risco de, em caso de sinistro, recusa de cobertura pela seguradora, e perecimento do bem, assim como de, não havendo AVCB válido, não ser emitido o correspondente "Habite-se", o que teria impacto negativo nas garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior;

v. Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil 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 estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;



vi. Risco de Liquidez dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora pode enfrentar situações de iliquidez caso haja um descompasso entre os recebimentos dos Créditos Imobiliários e os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, o que comprometeria a capacidade de honrar os compromissos assumidos com os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

vii. Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

viii. Risco relacionado ao relacionamento societário entre as Devedoras e as garantidoras. As Devedoras, a Gafisa 80 e a Gafisa Propriedades fazem parte do mesmo grupo econômico, sendo a Gafisa 80 e a Gafisa Propriedades sócias da Devedora 1 e, por sua vez, a Devedora 2, sócia da Gafisa 80 e da Gafisa Propriedades. Assim, a situação econômico-financeira de algumas das Partes envolvidas nesta Emissão pode ter impacto direto na situação econômico-financeira das demais. Além disso, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior;

ix. Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada a época da Emissão dos CRI 511ª e 512ª Séries: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI 511ª e 512ª Séries, nos termos contratados, com escopo limitado às Devedoras, à Gafisa 80, à Gafisa Propriedades, à Gafisa 47, à Upcon 36, bem como aos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras e ainda de todas as ações relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente (se existentes), independentemente do valor da causa. A definição dos processos judiciais que se enquadram nos parâmetros fixados foi realizada com base nos dados informados pelas Devedoras. A due diligence teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

x. Risco relacionado à possibilidade de exclusão da Devedora 1 do PPI. No âmbito da auditoria jurídica realizada por conta da Emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, foi identificada a possibilidade de exclusão da Devedora 1 do Programa de Parcelamento Incentivado nº 21.972.135-1 ("PPI") em decorrência do não atendimento a obrigações principais e acessórias assumidas no âmbito deste PPI. Caso ocorra a exclusão, os débitos imobiliários relacionados ao Imóvel Invert anteriormente parcelados, caso sejam cobrados, representam risco de penhora dos respectivos Imóveis Alienados Fiduciariamente, o que afetaria negativamente as garantias imobiliárias prestadas no âmbito desta Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior;

xi. Risco de não implementação da Condição Suspensiva: Há o risco de a Alienação Fiduciária de Imóvel II e a Alienação Fiduciária de Imóvel III não conferirem a segurança adicional esperada pelos Investidores dos CRI na hipótese de parte ou a totalidade de a condição suspensiva a que estão sujeitas, nos termos do artigo 125 do Código Civil, conforme descritas no Termo, não serem implementadas, já que tais garantias seriam ineficazes. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior;

xii. Riscos de Atraso na Construção**.** O Empreendimento Imobiliário 1 ainda está em fase de construção e não recebeu o respectivo "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de



construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora 1, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido empreendimento imobiliário e ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora 1 e a Cessão Fiduciária I. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

xiii. Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à 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 dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xiv. Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras, o valor a ser recebido pelos Titulares dos 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 dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

xv. Riscos Relacionados à Execução Inadequada e Atrasos no Recebimento dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora, como cessionária dos Créditos Imobiliários e subscritora das Notas Comerciais, bem como o Agente Fiduciário, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021, são responsáveis pelos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, quando necessário para a satisfação dos direitos dos Titulares dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou o descumprimento da legislação e regulamentação aplicável podem prejudicar os fluxos de pagamento dos CRI. Além disso, atrasos decorrentes da demora em ações de cobrança judicial ou da execução de garantias podem comprometer a capacidade de pagamento, afetando negativamente os fluxos destinados aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;

xvi. Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos 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 saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

xvii. Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, 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".



Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, 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 dos 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

xviii. Risco da não realização da carteira de ativos**:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xix. Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora**:** Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

xx. Capacidade de Pagamento das Devedoras e Garantidores. A Securitizadora não realizou análises ou diligências independentes para avaliar a capacidade financeira das Devedoras ou dos garantidores dos Títulos Cedidos de honrar suas obrigações. Apesar de esta emissão contar com uma estruturação específica, a existência de outras obrigações assumidas por essas partes podem comprometer sua capacidade de manter o fluxo de pagamentos esperado no âmbito da operação de securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

xxi. Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior;

xxii. 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 no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

xxiii. A 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, pode 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 originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de



nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

xxiv. Riscos associados aos prestadores de serviços. A Emissora contratou, e poderá contratar futuramente, terceiros para realizar atividades essenciais à Emissão, como auditoria, funções de agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, entre outros. Caso qualquer desses prestadores entre em recuperação judicial ou falência, eleve substancialmente seus custos ou preste serviços abaixo do padrão esperado, poderá ser necessária a sua substituição. A inexistência de alternativas viáveis no mercado pode demandar que a própria Emissora assuma diretamente essas atividades, o que exigiria recursos adicionais e tempo, afetando adversamente a relação com os Titulares dos CRI e impactando a regularidade dos pagamentos, a execução das garantias ou outros serviços fundamentais para a operação da Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor .

xxv. Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Os investidores devem estar cientes de que não foi apresentado o planejamento **econômico-financeiro** solicitado, nem tampouco um prospecto estruturado contendo os fundamentos econômicos que justifiquem os novos empreendimentos vinculados às séries em questão.

Também não foram apresentados estudos ou projeções que comprovem que os recursos a serem captados com as séries 511ª e 512ª são suficientes **de forma independente** para concluir as obras do Empreendimento Imobiliário 1 e do Empreendimento Imobiliário 2, bem como para a quitação dos CRI.

Adicionalmente, a ausência de informações técnicas e documentos de suporte — como laudos independentes, estudos de viabilidade econômico-financeira ou pareceres especializados — limita substancialmente a capacidade de avaliação da viabilidade da operação. Tal deficiência pode impactar negativamente a análise de risco pelos investidores, haja vista a impossibilidade de análise da capacidade das Devedoras de concluir os empreendimentos e honrar com as obrigações assumidas perante os detentores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

xxvi. Riscos Relacionados à Dispensa de Registro dos CRI e à Não Análise Prévia pela ANBIMA: Os CRI das séries 511ª e 512ª serão distribuídos com base no rito automático de registro, conforme a Resolução CVM nº 160, sem análise prévia por parte da CVM. Não há garantia de que os documentos da oferta teriam sido aprovados da mesma forma, caso tivessem sido submetidos a uma avaliação da autarquia. A operação também será registrada na ANBIMA, conforme o Código de Regulação da entidade, mas sem análise prévia de mérito. Os Investidores devem estar cientes de que (i) não se aplicam à oferta todas as proteções legais e regulatórias previstas para investidores não profissionais ou que participam de ofertas públicas registradas na CVM, e (ii) as informações divulgadas não passaram por revisão da CVM ou pela ANBIMA, cabendo aos próprios Investidores realizarem avaliação independente sobre a operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

xxvii. Risco de Crédito: A Securitizadora está sujeita ao risco de inadimplemento relacionado aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A reincidência de atrasos ou inadimplementos pode levar à sua insolvência, prejudicando diretamente o fluxo de pagamentos aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;



xxviii. Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Pagamento Antecipado Facultativo: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida no Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

xxix. Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

xxx. Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

xxxi. Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

xxxii. O risco de crédito das Devedoras pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade das Devedoras em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelas Devedoras poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xxxiii. Riscos Financeiros: São identificados três principais riscos financeiros nas operações de securitização: (i) descompasso entre as taxas de remuneração dos ativos e passivos; (ii) insuficiência de garantias devido a atrasos ou perdas acumuladas; e (iii) escassez de liquidez. A materialização de quaisquer desses riscos pode impactar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xxxiv. Risco Tributário: Mudanças na legislação tributária, criação ou aumento de tributos, ou novas interpretações legais podem resultar em exigência de pagamentos adicionais por parte da Emissora ou dos Titulares dos CRI, mesmo sobre operações já realizadas, o que pode reduzir a rentabilidade esperada pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

xxxv. Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating¸ razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros; Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média;



xxxvi. Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, as Devedoras e o resultado de suas operações; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho das Devedoras e do Imóvel Invert.

Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation da World Health Organization). Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

xxxvii. Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Quotas I: Não foi realizada avaliação por empresa especializada das quotas dadas em garantia, não sendo possível portanto, garantir que, caso seja necessária a excussão da garantia de Alienação Fiduciária de Quotas I, o valor da alienação das Quotas Alienadas Fiduciariamente I será suficiente para honrar os compromissos da Devedora 1 em relação aos Créditos Imobiliários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xxxviii. Risco relacionado a ausência de registro das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida formalização das referidas garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xxxix. Risco relacionado às Unidades Autônomas em Estoque dadas em pagamento a determinados antecessores do Empreendimento Imobiliário 1. O Imóvel onde será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário 1 foi adquirido pela Devedora 1 através dos títulos aquisitivos descritos no Relatório de Auditoria, sendo certo que, em determinados casos, se obrigou a dar em pagamento a alguns antecessores unidades a serem desenvolvidas no Empreendimento Imobiliário 1, de modo que referidas unidades não devem constar do objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel IV. Embora, no âmbito da auditoria que ocorreu à época da emissão dos CRI das 255ª e 300ª Séries, tenham sido



recebidas (i) notificações endereçadas a alguns dos antecessores indicando as unidades que lhes seriam transferidas; e/ou (ii) minutas da escritura de retificação e ratificação da correspondente "*Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento de Unidades Autônomas, Garantia Hipotecária e Outros Pactos*", em nenhum caso foi comprovada pela Devedora 1 a lavratura de referida retificação e ratificação. Assim, futuramente, se houver discordância de qualquer dos credores quanto a estas unidades, a Devedora 1 poderá ser compelida a responder por perdas e danos, o que pode afetar e/ou comprometer a sua capacidade financeira. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior;

xl. Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora. Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora e/ou de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xli. Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora 1: No âmbito da auditoria jurídica realizada por conta da Emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, foi identificada a existência de ações judiciais contra a Devedora 1. Assim, a depender do patrimônio e da situação da Devedora 1 no momento de constituição das garantias com as quais vai se comprometer, pode haver a configuração de fraude contra credores, caso se considere que estava insolvente, ou que pela oneração se fez insolvente. Além disso, caso a Devedora 1 precise arcar com contingências, seu patrimônio poderá ser insuficiente para honrar pontualmente as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xlii. Risco relacionado ao descumprimento do TCA firmado pela Devedora 2: No âmbito da auditoria jurídica realizada por conta da Emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, foi identificada a existência de Termo de Compromisso Ambiental nº 189/2021 ("TCA") celebrado entre a Devedora 2 e a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – PMSP, no âmbito da obra de construção/reforma do Imóvel Alienado Fiduciariamente II. Eventual descumprimento do TCA pela Devedora 2 ensejará o pagamento de multa e poderá resultar no ajuizamento de ações judiciais. Eventual condenação da Devedora 2 e, na ausência de patrimônio suficiente para satisfazer eventual condenação, poderá levar à questionamento acerca da validade das garantias constituídas, além de poder ensejar uma Hipótese de Vencimento Antecipado, e acionar eventuais cláusulas de vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros que a Devedora 2 seja devedora, podendo prejudicar as garantias da Operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xliii. Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora 2: No âmbito da auditoria jurídica realizada por conta da Emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, foi identificada a existência de ações judiciais contra a Devedora 2. Assim, a depender do patrimônio e da situação da Devedora 2 no momento de constituição das garantias com as quais vai se comprometer, pode haver a configuração de fraude contra credores, caso se considere que estava insolvente, ou que pela oneração se fez insolvente. Além disso, caso a Devedora 2 precise arcar com contingências, seu patrimônio poderá ser insuficiente para honrar pontualmente as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, podendo impactar também na capacidade da Devedora 2 honrar com a Fiança prestada. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xliv. Risco relacionado ao empreendimento destinação "*Allard Oscar Freire*". Há o risco da Devedora 2 precisar substituir o empreendimento destinação "*Allard Oscar Freire*" desenvolvido no imóvel objeto da matrícula 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, considerando que, na data de emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, ele encontra-se onerado. Assim, em um cenário de excussão da garantia que integra e a Devedora 2 deixe de ser sua proprietária, a Devedora 2 deverá proceder com



a indicação de novos imóveis para a destinação dos recursos captados com a emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª e, caso não seja possível, ensejará o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate compulsório dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xlv. Riscos relacionados à existência de contingências da Gafisa 80, da Gafisa Propriedades, da Upcon 36 e da Nuove Direzioni: No âmbito da auditoria jurídica realizada por conta da Emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, foi identificada a existência de contingências da Gafisa 80, da Gafisa Propriedades, da Upcon 36 e da Nuove Direzioni. Assim, a depender do patrimônio e da situação da Gafisa 80, da Gafisa Propriedades, da Upcon 36 e da Nuove Direzioni no momento de constituição das garantias com as quais vão se comprometer, pode haver a configuração de fraude contra credores, caso se considere que estavam insolventes, ou que pela oneração se fizeram insolventes. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

xlvi. Risco relativo 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 As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora contantes dos Prospectos com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes dos Prospectos e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor;

xlvii. Risco Reputacional decorrente da existência de ações trabalhistas nas quais há alegação de trabalho análogo à escravidão e de processos administrativos perante a CVM movidos em face dos diretores e sócios da Devedora 2: Foi identificada a existência de 02 (duas) ações trabalhistas, em fase de execução, nas quais os autores alegaram que foram submetidos a trabalho em condições análogas à de escravo ("Ações Trabalho Escravo"), sendo certo que as Ações Trabalho Escravo foram julgadas parcialmente procedentes para condenar a Devedora 2 e outros ao pagamento de verbas trabalhistas, sem a condenação por trabalho análogo à escravidão. Além disso, foi identificada a existência de 07 (sete) procedimentos administrativos em tramitação junto à CVM, em face dos diretores e sócios da Devedora 2, nos quais visa-se apurar a configuração de crime contra o sistema financeiro, ocorrência de práticas ao embaraço de fiscalização da CVM e responsabilização pelo descumprimento das obrigações de administrador ("Procedimentos CVM"). A existência das Ações Trabalho Escravo e dos Procedimentos CVM para a apuração das alegações acima descritas podem gerar prejuízo à Devedora 2. A legislação e a regulamentação aplicáveis podem sujeitar a Devedora 2 a penalidades administrativas, civis e criminais, que podem afetar material e adversamente as vendas, a reputação, a condição financeira e os resultados das operações da Devedora 2. Decisões adversas que têm impactos econômicos relevantes nos negócios da Devedora 2 e dos seus diretores e sócios ou que impeçam a execução de seu plano de crescimento podem afetar adversamente sua condição financeira e resultados operacionais, o que pode afetar o pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização dos CRI, causando prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI. Probabilidade Média / Materialidade Menor;

xlviii. Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários: Eventuais falhas na originação ou formalização dos Créditos Imobiliários podem resultar em inadimplemento ou questionamentos quanto à regularidade dos créditos, além de possibilitar a configuração de eventos de vencimento antecipado ou recompra compulsória, o que pode trazer prejuízos diretos aos Investidores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;



xlix. Risco de restrição de negociação: Os CRI das séries 511ª e 512ª serão ofertados exclusivamente a Investidores Qualificados e não poderão ser livremente negociados no mercado em geral, em razão do disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 160. Essa limitação deve ser considerada pelos Investidores, pois pode impactar a liquidez desses ativos no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

l. Risco de Conflito de Interesses com os Coordenadores Líder: O Coordenador Líder 1 e/ou o Coordenador Líder 2, bem como empresas de seu grupo econômico, poderão deter ou vir a adquirir títulos e valores mobiliários da Emissora, diretamente ou por meio de fundos de investimento sob sua administração ou gestão. Além disso, podem manter relações comerciais com a Emissora ou com empresas de seus grupos econômicos. Essas circunstâncias podem gerar conflitos de interesse que afetem negativamente os CRI e a própria Emissora. O Coordenador Líder 1 e/ou o Coordenador Líder 2, e suas afiliadas não estão obrigados a restringir suas atividades em decorrência da presente oferta, o que pode aumentar tais riscos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

li. Risco Operacional: A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor; e

lii. Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.



5. CRONOGRAMA

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

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista(1)
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM, Divulgação do Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	27 de junho de 2025
2	Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*)	27 de junho de 2025
3	Início do Primeiro Período de Reservas	4 de julho de 2025
4	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM, bem como Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo (2) (3)	4 de julho de 2025
5	Encerramento do Primeiro Período de Reservas(4) (5)	7 de julho de 2025
6	Primeira Data de Liquidação financeira dos CRI	7 de julho de 2025
7	Data Limite para divulgação do Anúncio de Encerramento(3)	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) Data de Início do período de distribuição da Oferta.

(3) O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da Oferta, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

(4) A Oferta poderá contar com outros períodos de subscrição e Datas de Liquidação, os quais serão informados pelo Coordenador Líder aos Investidores, observada a Data Limite para divulgação do Anúncio de Encerramento.

(5) Nos termos do art. 59, §4º, da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado desde a divulgação do Aviso ao Mercado.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta dos CRI estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto Preliminar, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto Preliminar, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora suspenderá a Oferta dos CRI imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto Preliminar; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 8.5 da Seção "*8. Outras Características da Oferta*", na página 41 deste Prospecto.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM ("SRE") poderá **(i)** deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme aplicável; **(ii)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou **(iii)** caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.



Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta, submetida ao rito de registro automático, não depende de aprovação prévia da SRE.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160.

Para fins do disposto acima, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e com as Devedoras.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos documentos da Oferta e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** esteja 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, em especial a Resolução CVM nº 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 161"); ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. 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 SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver



efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI (conforme definido abaixo), referido Preço de Integralização dos CRI será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento revogação da Oferta, conforme o caso. Neste caso, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Até a data deste Prospecto, não houve e não há previsão de divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA PODERÁ SER ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE MANIFESTAÇÃO DE ACEITAÇÃO À OFERTA, MANIFESTAÇÃO DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO À OFERTA, MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SUSPENSÃO DA OFERTA E CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, E A RESPEITO DE PRAZO, TERMOS, CONDIÇÕES E FORMA PARA DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO DE VALORES DADOS EM CONTRAPARTIDA DOS CRI, LEIA A SEÇÃO 7 DESTE PROSPECTO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

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.

(i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, sendo que, durante o Período de Coleta de Intenções (conforme abaixo definido), serão apresentadas pelos Investidores intenções de investimento, mediante entrega ao Coordenador Líder. Não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos para a distribuição pública dos CRI aos Investidores. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora e das Devedoras, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores. O Coordenador Líder se compromete a direcionar a Oferta a Investidores que tenham perfil de risco adequado, bem como a observar tratamento abrangente, equitativo e simultâneo quanto aos mesmos.

(ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso

Como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta CRI a que haja distribuição: (i) do valor total da emissão; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta").



Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI ("Investimento Mínimo").

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta CRI, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição ou Documento de Aceitação.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta CRI, a Oferta CRI será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de CRI e a Oferta CRI seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, conforme os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta CRI.

Caso sejam subscritos e integralizados CRI em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta CRI, mas inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta CRI poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Emissora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta CRI, os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados pela Emissora, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

(iii) distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI serão destinados apenas aos Investidores.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados. Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral, exceto caso sejam observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os quais não são atendidos na presente data.

(iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia

A venda dos CRI pelo Coordenador Líder, 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 venda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM.

(v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide o item 7.3 deste Prospecto.

(vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Não há.

O Coordenador Líder e os Participantes Especiais recomendarão aos Investidores interessados na formalização da intenção de investimento, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de



Securitização, este Prospecto, especialmente as informações constantes na Seção "4. Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto, por referência; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar a sua intenção de investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; e (iii) entrem em contato com o Coordenador Líder ou com o Participante Especial, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização da intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder ou no Participante Especial, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais.



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

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

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, 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

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados no mercado secundário entre investidores enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Qualificados"). Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral, exceto caso sejam observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os quais não são atendidos na presente data.

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: (a) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (b) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado às Devedoras; e/ou (c) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação 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 nos CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 19 A 29 E SEGUINTES DESTE PROSPECTO, E OS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

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

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

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e 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 o Coordenador Líder comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160 e é irrevogável, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; **(ii)** perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição; **(iv)** nos casos de suspensão, cancelamento, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta; e **(v)** no caso de excesso de demanda para Pessoas Vinculadas.

A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição, a serem verificadas pelo Coordenador Líder até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Precedentes que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Precedentes verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de resilição deste Contrato, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160. **Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide Seção "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"**, **na página 118 deste Prospecto.**

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

Não aplicável.

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

Aprovação Societária da Emissora

A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas pela Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 01 de julho de 2024, sob o nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, 01 de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

Aprovação Societária das Devedoras

A emissão das Notas Comerciais, e a assinatura dos demais Documentos da Operação pelas Devedoras, conforme aplicável, foram aprovados por meio da (a) Ata de Reunião de Sócios da Devedora 1, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta



Comercial competente ("Aprovação Societária Devedora 1") e (b) Ata de Reunião de Conselho de Administração da Devedora 2, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente ("Aprovação Societária Devedora 2", e em conjunto Aprovação Societária Devedora 1, as "Aprovações Societárias Devedoras").

Aprovação Societária dos Coobrigados

A outorga da Cessão Fiduciária Sobejo (conforme abaixo definido) e a assinatura dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, foram aprovadas por meio da Ata de Reunião de Sócios da **UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.,** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, cj 32, 3º andar, bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 34.637.620/0001-58 ("Upcon 36"), realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente ("Aprovação Societária Upcon 36").

A anuência para a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas II (conforme abaixo definido) e a assinatura dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, foram aprovadas por meio da Ata de Reunião de Sócios da **GAFISA SPE - 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Bloco 2, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.722.563/0001-32 ("Gafisa SPE 47"), realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente ("Aprovação Societária Gafisa SPE 47").

A outorga da Alienação Fiduciária de Quotas I (conforme abaixo definido) e a assinatura dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, foram aprovadas por meio da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da **GAFISA PROPRIEDADES INCORPORACAO, ADMINISTRACAO, CONSULTORIA E GESTAO DE ATIVOS IMOBILIARIOS S.A.,** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, sala Signature II, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 08.168.657/0001-74 ("Gafisa Propriedades"), realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente ("Aprovação Societária Gafisa Propriedades").

A outorga da Alienação Fiduciária de Quotas I (conforme abaixo definido) e a assinatura dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, foram aprovadas por meio da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.,** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, cj 32, 3º andar, bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-71 ("Gafisa 80"), realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente ("Aprovação Societária Gafisa 80").

A outorga da Alienação Fiduciária Imóveis I (conforme abaixo definido), da Cessão Fiduciária II (conforme abaixo definido) e a assinatura dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, foram aprovadas por meio da Ata de Reunião de Sócios da **NUOVE DIREZIONI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 35.152.014/0001-05 ("Nuove Direzioni" e, quando em conjunto com a Upcon 36, a Gafisa SPE 47, a Gafisa Propriedades e a Gafisa 80, os "Coobrigados"), realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente ("Aprovação Societária Nuove Direzioni" e, quando denominada em conjunto com a Aprovação Societária Upcon 36, a Aprovação Societária Gafisa SPE 47, a Aprovação Societária Gafisa Propriedades e a Aprovação Societária Gafisa 80, as "Aprovações Societárias dos Coobrigados").

8.4. Regime de distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (b), da Resolução CVM nº 160, em regime de melhores esforços.



A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com o artigo 26, inciso "VIII", item (b) da Resolução CVM nº 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

O Coordenador Líder também poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, para fins exclusivos de recebimento das intenções de investimento, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão ao presente instrumento (cada um, genericamente, "Termo de Adesão") entre o Coordenador Líder e as referidas instituições ("Participantes Especial").

Início da Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 59, inciso "II", da Resolução CVM nº 160, o Coordenador Líder iniciará a Oferta dos CRI posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta dos CRI na CVM, à divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI e à disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor. O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.

Plano de Distribuição: A Oferta dos CRI será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Qualificados acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI objeto da Oferta dos CRI por qualquer número de Investidores Qualificados.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja equitativo.

O Coordenador Líder deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores Qualificados por eles acessados podem adquirir os CRI ou se há restrições que impeçam tais Investidores Qualificados de participar da Oferta dos CRI.

Nos termos da Resolução CVM 160, serão elaborados os seguintes documentos, a serem utilizados no processo de distribuição dos CRI: (i) Prospecto; (ii) Lâmina; e (iii) as intenções de investimento a serem formalizadas pelos Investidores interessados na subscrição dos CRI.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto nas páginas de rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial, desde que respeitado o montante mínimo de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões) ("Montante Mínimo"), sendo que a Oferta dos CRI em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta destes, desde que seja atingido o Montante Mínimo. Em caso de Distribuição Parcial, não será necessário a realização de aditamento ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação dos quais sejam parte, conforme aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, observado que, caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Securitizadora cancelará a Emissão e o



Coordenador Líder procederá com o cancelamento da Oferta, observados os Critérios de Aceitação da Oferta.

Como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta CRI a que haja distribuição: (i) do valor total da emissão da respectiva série; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o valor total da emissão da respectiva série.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar os seus Critérios de Aceitação da Oferta.

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

Após a divulgação deste Prospecto Preliminar, é permitido à Emissora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta dos CRI, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one on ones) ("Apresentações para Potenciais Investidores") eventualmente utilizados serão encaminhados pelo Coordenador Líder à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Coleta de Intenções de Investimento. Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta dos CRI, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta dos CRI e à disponibilização do Prospecto Definitivo e divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, da demanda pelos CRI, considerando os Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, realizar a alocação dos CRI junto aos Investidores ("Procedimento de Alocação").

Período de Coleta de Intenções de Investimento. 5 (cinco) dias úteis após a divulgação do Prospecto Preliminar, até a data estipulada no cronograma indicativo descrito no Prospecto ("Período de Coleta de Intenções de Investimento"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão formalizar suas intenções de investimento para subscrição dos CRI junto ao Coordenador Líder.

O recebimento de reservas para subscrição dos CRI somente será admitido após 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação deste Prospecto Preliminar.

Os Investidores deverão indicar nas suas intenções de investimento (i) a quantidade de CRI que desejam subscrever, (ii) sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento, e (iii) se, implementando-se o Montante Mínimo, pretende receber (1) a totalidade dos CRI objeto da intenção de investimento; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI objeto da intenção de investimento.

A intenção de investimento constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta CRI e têm caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta CRI.

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 assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta CRI, cientificar, com destaque, que a



oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta CRI.

As intenções de investimento formalizadas devem ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Recomenda-se aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto e da Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta CRI está exposta; e (ii) entrem em contato com o Coordenador Líder, antes de formalizar sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pelo Coordenador Líder para cadastro do Investidor e efetivação da intenção de investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da intenção de investimento e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta dos CRI deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta CRI (em especial, seu enquadramento como "Investidor Qualificado" nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

O Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contratado de Distribuição e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Datas de Integralização. Os Investidores alocados deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na respectiva Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. O Coordenador Líder poderá realizar mais de uma Data de Integralização após o término do Procedimento de Alocação.

Aceitação da Oferta. Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio de 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 ("Documento de Aceitação"). A utilização de um documento de aceitação da Oferta não é exigida em relação a Investidores Profissionais, ainda que a Oferta CRI não seja a eles exclusivamente destinada, nos termos do parágrafo 2º do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

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 do Coordenador Líder, 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) 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 do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; 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 ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 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. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral dos CRI demandados por Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas.

Critério de Rateio

Caso as intenções de investimento da Oferta dos CRI apresentadas pelos Investidores excedam o total de CRI, os CRI serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.

O resultado do procedimento de alocação será informado a cada Investidor, pelo Coordenador Líder, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente à Emissora e às Devedoras a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 e em ambiente de negociação de ativos de renda fixa disponível por intermédio da CETIP21. Apesar de tal recomendação, não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para os CRI.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não haverá investimento mínimo ou máximo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI ("Investimento Mínimo").



9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais, as quais serão subscritas e integralizadas diretamente pela Emissora.

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

Em 22 de junho de 2021, a Devedora 1 emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Credor Original"), a "*Cédula de Crédito Bancário nº 41500928-6 – Financiamento Imobiliário"*, conforme aditada em 29 de junho de 2021 e em 28 de setembro de 2023, no valor principal de até R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04" e "CCB", respectivamente); **(b)** a Devedora 1, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários representados pela CCB, se obrigou a pagar em favor do Credor Original o valor do financiamento imobiliário, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários CCB"); (c) em 22 de junho de 2021, o Credor Original cedeu os Créditos Imobiliários à Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* celebrado entre o Credor Original, a Securitizadora, a Devedora e a Devedora 2, conforme aditado em 29 de junho de 2021 e em 28 de setembro de 2023 ("Contrato de Cessão"); **(d)** a Securitizadora emitiu, então, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI CCB"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da "*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural",* conforme aditada em 28 de setembro de 2023 ("Escritura de Emissão de CCI CCB", e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI, "Escrituras de Emissão de CCI"); **(e)** a Securitizadora vinculou Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 255ª, 300ª e 501ª Séries da sua 4ª emissão ("CRI das 255ª, 300ª e 501ª Séries"), nos termos do Termo de Securitização

Para todos os fins de compreensão desta Seção, serão adotadas as seguintes definições:

a) "Obrigações Garantidas CCB" o fiel, integral e pontual cumprimento do (i) pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, prêmios, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários CCB nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação;

b) "Obrigações Garantidas NC 1": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 1 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 1 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 1, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 1 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 1, a Remuneração das NC 1, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 1, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a



totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 1 e dos demais Documentos da Operação;

c) "Obrigações Garantidas NC 2": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 2 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 2 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 2, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 2 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 2, a Remuneração das NC 2, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 2, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 2 e dos demais Documentos da Operação;

d) "Obrigações Garantidas": quando em conjunto, as Obrigações Garantidas NC 1 e Obrigações Garantidas NC 2;

e) "Proporção de Compartilhamento": significa que os recursos serão destinados de forma proporcional entre a CCB, as Notas Comerciais e as Notas Comerciais 2, conforme aplicável, de acordo com o percentual do saldo devedor que cada uma delas represente diante do montante total do saldo devedor de todas. Caso, a qualquer momento, a CCB, as Notas Comerciais e/ou as Notas Comerciais 2 sejam amortizadas ou resgatadas, independente do percentual que esta represente do saldo devedor total, eventual saldo será utilizado para reorganização do percentual da obrigação garantida; e

f) "Regime de Afetação": o regime de afetação previsto na Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004.

Assim, os Créditos Imobiliários 1 contam com as seguintes garantias ("Garantias Créditos Imobiliários 1"):

Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída, nos termos do segundo aditamento ao "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Gafisa Propriedades e a Gafisa 80, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 1 e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas I" e "Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), a alienação fiduciária da totalidade de quotas de emissão da Devedora ("Quotas Alienadas Fiduciariamente I" e "Alienação Fiduciária de Quotas I", respectivamente).

A Alienação Fiduciária de Quotas I será automaticamente compartilhada, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas NC 1 e as Obrigações Garantidas NC 2 uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o Imóvel Invert (conforme abaixo definido), conforme detalhado no instrumento que a formalizará.



Alienação Fiduciária de Quotas II. Em garantia das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Gafisa 47 e a Devedora 1, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas II"), a alienação fiduciária de 75% (setenta e cinco por cento) das quotas de emissão da Gafisa 47 de titularidade da Devedora ("Quotas Alienadas Fiduciariamente II" e "Alienação Fiduciária de Quotas II", respectivamente).

Para todos os fins deste Prospecto serão adotadas as seguintes definições:

"Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas": significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas I e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas II; e

"Quotas Alienadas Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, as Quotas Alienadas Fiduciariamente I e as Quotas Alienadas Fiduciariamente II.

Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente: Em garantia das Obrigações Garantidas NC 1, será constituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóvel Invert"), e das unidades que vierem a integrar o empreendimento nele desenvolvido, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora 1, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora 2 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente" e "Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente", respectivamente).

A Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente será compartilhada entre as Obrigações Garantidas NC 1 e as Obrigações Garantidas NC 2, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o objeto da garantia, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.

Alienação Fiduciária de Imóvel:

Alienação Fiduciária de Imóvel I. Caso as Devedoras não comprovem a Transferência de Recursos (conforme abaixo definido), a Nuove Direzioni se obrigou a constituir, em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 255.224 do 14º RGI São Paulo/SP ("Imóvel Alienado Fiduciariamente I"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Nuove Direzioni, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a Devedora 1 e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I" e "Alienação Fiduciária Imóveis I", respectivamente).

Alienação Fiduciária de Imóvel II. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 134.606 do 1º RGI São Paulo/SP ("Imóvel Alienado Fiduciariamente II"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II" e "Alienação Fiduciária Imóvel II", respectivamente).

Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária Imóvel II será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente II livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.



Alienação Fiduciária de Imóvel III. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 219.046, 219.047 e 219.049, todas do 7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóveis Alienados Fiduciariamente III"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora e da Devedora 2 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis III" e "Alienação Fiduciária de Imóveis III", respectivamente).

Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária Imóvel III será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula dos Imóveis Alienados Fiduciariamente III livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

Para todos os fins deste Prospecto serão adotadas as seguintes definições:

a) "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel": significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I, quando e se celebrado, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis III; e

b) "Imóveis Alienados Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, o Imóvel Alienado Fiduciariamente I, o Imóvel Alienado Fiduciariamente II e os Imóveis Alienados Fiduciariamente III.

Cessão Fiduciária:

Cessão Fiduciária I. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas NC 1 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a cessão fiduciária, nos termos do segundo aditamento ao "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora 1, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 2, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Cessão Fiduciária I" e "Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária I", respectivamente), (a) a cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Invert, comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada "*Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos*" entre a Devedora 2 e os promitentes adquirentes ("Adquirentes I" e "Contratos Imobiliários I", respectivamente); e (b) a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação (i) das unidades autônomas em estoque e (ii) das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Invert, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato ("Créditos Cedidos Fiduciariamente I" e "Cessão Fiduciária I", respectivamente).

A Cessão Fiduciária I será compartilhada entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas NC 1 e as Obrigações Garantidas NC 2, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recair sobre o Imóvel Invert, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.

Cessão Fiduciária II. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a promessa de cessão fiduciária, nos termos do "*Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Nuove Direzioni e a Gafisa S.A., na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão Fiduciária II"), a promessa da cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização do Imóvel Alienado Fiduciariamente I, do Imóvel Alienado Fiduciariamente II e imóvel objeto da matrícula nº 255.225 do 14º RGI São Paulo/SP ("Créditos Cedidos Fiduciariamente II" e "Cessão Fiduciária II", respectivamente).



Para todos os fins deste Prospecto serão adotadas as seguintes definições:

a) "Contratos de Cessão Fiduciária": significa, quando em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária I, o Contrato de Cessão Fiduciária II e o Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo (conforme abaixo definido); e

b) "Créditos Cedidos Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, os Créditos Cedidos Fiduciariamente I, o Créditos Cedidos Fiduciariamente II.

No âmbito da Operação de Securitização, será contratada a **AXIS GESTÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., inscrita no CNPJ sob o nº 28.817.932/0001-40, para a prestação de serviços de monitoramento e acompanhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, conforme mais bem descrito no Contrato de Cessão Fiduciária ("Agente de Monitoramento"), nos termos do "*Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários – Servicer*" celebrado entre a Devedora 1, o Agente de Monitoramento e a Securitizadora em 22 de junho de 2021, a ser aditado ("Contrato de Monitoramento"). Nos termos do Contrato de Monitoramento, o Agente de Monitoramento deverá disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, até o dia 20 (vinte) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, incluindo, mas não se limitando, à apuração do atendimento a um indicador da média de preço de venda do metro quadrado das unidades que compõem o Empreendimento Invert, conforme melhor descrito no Contrato de Cessão Fiduciária ("Relatório de Monitoramento").

A Devedora 1 se obrigou a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora e com o Agente de Monitoramento em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento às exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

Cessão Fiduciária Sobejo:

Cessão Fiduciária Sobejo: Sem prejuízo das demais garantias previstas no Termo de Emissão 1, em garantia das Obrigações Garantidas CCB, das Obrigações Garantidas NC 1 e das Obrigações Garantidas NC 2, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Sabiá, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo"), a cessão fiduciária da propriedade resolúvel e da posse indireta da totalidade dos (i) créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE Sabiá no imóvel objeto da matrícula nº 238.068 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo ("Empreendimento Sabiá"), comercializadas e a serem comercializadas, a qualquer momento, por meio de cada instrumento de compromisso de compra e venda, a ser celebrado entre a SPE Sabiá e os promitentes adquirentes e (ii) quaisquer recursos remanescentes na conta corrente nº 3456-8, Agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora no âmbito das 364ª, 365ª e 507ª Séries da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI Sabiá" e "Conta do Patrimônio Separado CRI Sabiá", respectivamente), após a quitação das obrigações garantidas do CRI Sabiá, com a emissão do termo de quitação do respectivo regime fiduciário ("Créditos Cedidos Fiduciariamente Sobejo" e "Cessão Fiduciária Sobejo", respectivamente). Para a viabilização do operacional acima, após a quitação das obrigações garantidas do CRI Sabiá, com a emissão do termo de quitação do respectivo regime fiduciário, a Conta do Patrimônio Separado CRI Sabiá passará a operar como "Conta Arrecadadora Cessão Fiduciária Sobejo" no âmbito da Emissão, mantendo-se como a conta onde são arrecadados os créditos oriundos da exploração do Empreendimento Sabiá, mas passando a integrar o regime fiduciário da Emissão ("Créditos Cedidos Fiduciariamente Sobejo" e "Cessão Fiduciária Sobejo", respectivamente).



Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Cessão Fiduciária Sobejo será constituída com condição suspensiva, consistente na quitação integral do CRI Sabiá, com a emissão do respectivo relatório de encerramento de seu regime fiduciário, nos termos previstos em lei, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

Para fins do Prospecto, "Contratos de Garantia" significa, quando em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel e os Contratos de Cessão Fiduciária.

Fiança: prestado pela Devedora 2, no âmbito das Notas Comerciais 1, na qualidade de principal pagador, pelo fiel e exato cumprimento das Obrigações Garantidas NC 1 de forma irrevogável e irretratável, renunciando, neste ato, expressamente aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), responsabilizando-se, solidariamente com a Devedora 1, pelo fiel e exato cumprimento de todas as Obrigações Garantidas NC 1.

Os Créditos Imobiliários 2 contam com as seguintes garantias ("Garantias Créditos Imobiliários 2"):

Alienação Fiduciária de Quotas

Alienação Fiduciária de Quotas I. Em garantia das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas I.

A Alienação Fiduciária de Quotas I será automaticamente compartilhada, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas NC 2 e as Obrigações Garantidas NC 1 uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o Imóvel Invert, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.

Alienação Fiduciária de Quotas II. Em garantia das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas II.

Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente: Em garantia das Obrigações Garantidas NC 2, será constituída a Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente.

A Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente será compartilhada entre as Obrigações Garantidas NC 2 e as Obrigações Garantidas NC 1, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o objeto da garantia, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.

Alienação Fiduciária de Imóvel

Alienação Fiduciária de Imóvel I. Caso as Devedoras não comprovam a Transferência de Recursos, a Nuove Direzioni se obrigou a constituir, em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, a Alienação Fiduciária Imóveis I.

Alienação Fiduciária de Imóvel II. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a Alienação Fiduciária Imóvel II.

Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária Imóvel II será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente II livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.



Alienação Fiduciária de Imóvel III. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis III.

Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária Imóvel III será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula dos Imóveis Alienados Fiduciariamente III livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

Cessão Fiduciária

Cessão Fiduciária I. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a Cessão Fiduciária I.

A Cessão Fiduciária I será compartilhada entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas NC 2 e as Obrigações Garantidas, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recair sobre o Imóvel Invert, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.

Cessão Fiduciária II. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída Cessão Fiduciária II.

Cessão Fiduciária Sobejo

Cessão Fiduciária Sobejo: Sem prejuízo das demais garantias previstas no Termo de Emissão 1, em garantia das Obrigações Garantidas CCB, das Obrigações Garantidas NC 1 e das Obrigações Garantidas NC 2, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a Cessão Fiduciária Sobejo.

Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Cessão Fiduciária Sobejo será constituída com condição suspensiva, consistente na quitação integral do CRI Sabiá, com a emissão do respectivo relatório de encerramento de seu regime fiduciário, nos termos previstos em lei, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

Fundo de Juros

A Securitizadora compôs fundo de juros no Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento dos Juros Remuneratórios, em caso de inadimplemento ("Fundo de Juros")

Caso o montante do Fundo de Juros fique, a qualquer tempo até o adimplemento total das Obrigações Garantidas, inferior a, no mínimo, 4 (quatro) parcelas mensais de Juros Remuneratórios dos CRI, calculados sobre o saldo devedor integralizado dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Juros"), o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes do fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente. Se estes forem insuficientes, com recursos das Integralizações subsequentes. Em último caso, será recomposto por meio de aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Juros será realizada pela Securitizadora mensalmente, no segundo Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento.

Os valores decorrentes do Fundo de Juros, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.



Fundo de Despesas

A Securitizadora compôs fundo de despesas no Patrimônio Separado, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora ("Fundo de Despesas").

Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo até o adimplemento total das Obrigações Garantidas, inferior a R$ 90.000,000 (noventa mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes do fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente Em último caso, se estes também forem insuficientes, por aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, no segundo Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento.

Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Devedoras não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.

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

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

Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

Fundo de Reserva

A Securitizadora compôs fundo de reserva no Patrimônio Separado, cujos recursos também poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes do Termo de Emissão, em caso de inadimplemento ("Fundo de Reserva").



Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior a 1,00% (um por cento) do saldo devedor integralizado dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente: (i) com recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos; (ii) caso sejam insuficientes, com recursos decorrentes das Integralizações; e (iii) em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, com recursos transferidos pela Devedora, para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático por descumprimento de obrigação pecuniária.

A verificação do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação.

Os valores decorrentes do Fundo de Reserva enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos, sendo certo que os Investimentos Permitidos deles decorrentes integrarão, para todos os fins, o próprio Fundo de Reserva e, com isso, o Patrimônio Separado.

Razão de Garantia

Razão Mínima de Garantia. Até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, ou o Dia Útil subsequente ("Data de Verificação"), a Securitizadora deverá apurar a razão mínima de garantia abaixo descrita ("Razão Mínima de Garantia"), com base nas informações relacionadas aos Contratos Imobiliários lhe disponibilizadas pelo Agente de Monitoramento, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis + Valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente + Valor dos Imóveis em Estoque + Fundos}}{\text{Saldo Devedor dos CRI + Saldo Devedor dos CRI 2}} > 1{,}3$$

Onde,

(a) "Créditos Elegíveis": Créditos Cedidos Fiduciariamente, trazidos a valor presente pelas taxas dos respectivos Contratos Imobiliários, (i) com até 02 (duas) parcelas em aberto ou parcelas em atraso de no máximo 60 (sessenta) dias; (ii) decorram de Contratos Imobiliários regularmente formalizados, conforme informado pelo Agente de Monitoramento; e (iii) cujos Créditos Cedidos Fiduciariamente não sejam objeto de ônus de qualquer natureza;

(b) "Valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente": significa, quando considerado em conjunto, o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente com relação aos quais a Alienação Fiduciária de Imóveis já houver sido perfeitamente constituída. Para os fins deste item, o valor será apurado considerando o valor de venda forçada apontado no laudo de avaliação mencionado em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(c) "Valor dos Imóveis em Estoque": significa o valor das unidades integrantes do Empreendimento Invert que, conforme Relatório de Monitoramento mais recente, não tenham sido objeto de comercialização, observado que o seu valor será apurado com base em sua área, considerando o valor médio do metro quadrado das unidades integrantes comercializadas nos últimos 6 (seis) meses;

(d) "Fundos": montante depositado na Conta do Patrimônio Separado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data de Verificação, equivalente a somatória dos valores retidos no Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Juros;

(e) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e



(f) "Saldo Devedor dos CRI 2": significa o saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 501ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora, integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Verificado o não atendimento à Razão Mínima de Garantia em determinada Data de Verificação, a Securitizadora deverá enviar comunicação à Devedora 2 para que esta restabeleça a Razão Mínima de Garantia em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento de referida comunicação, o que poderá ser feito através (i) de Amortização Antecipada Facultativa do saldo devedor, nos termos da Cláusula 6.5 acima, limitado ao montante necessário ao referido restabelecimento; ou (ii) de aporte efetuado diretamente pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado. Caso a Devedora 2 não restabeleça a Razão Mínima de Garantia descumprida no prazo indicado, restará configurada Hipótese de Vencimento Antecipado.

Disposições Comuns às Garantias: A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo as Devedoras se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 ("Lei nº 11.101/05"), uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial das SPEs, na qualidade de garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.

A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

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

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.



Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

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

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.

Os recursos do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva, do Fundo de Juros e do Fundo de Obras estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrarão o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nos Investimentos Permitidos, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Para os fins deste Prospecto, entende-se, por "Investimentos Permitidos", investimentos de renda fixa, de liquidez diária, podendo ser Títulos de emissão do Tesouro Nacional, Fundos de Investimento com perfil conservador ou certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Itaú-Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A.



10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total;

Serão emitidas 105.000 (cento e cinco mil) Notas Comerciais, cujos créditos serão vinculados aos CRI 511ª Série e aos CRI 512ª Série, sendo 35.000 (trinta e cinco mil) Notas Comerciais 1, emitidas pela Upcon 33, e 70.000 (setenta mil) Notas Comerciais 2, emitidas pela Gafisa.

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

Atualização Monetária das Notas Comerciais 1

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1 não será objeto de atualização monetária.

Atualização Monetária das Notas Comerciais 2

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2 não será objeto de atualização monetária.

Remuneração das Notas Comerciais

Sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais incidirão juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 6,01% (seis inteiros e um centésimo por cento) ao ano para os CRI da 511ª Série e 6,00% (seis por cento) ao ano para os CRI da 512ª Série, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = (\boldsymbol{Fator\ DI} \times \boldsymbol{Fator\ Spread})$$

Onde:

J – Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb – Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros – Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros} = (\boldsymbol{Fator\ DI} \times \boldsymbol{Fator\ Spread})$$

Onde:

Fator DI – Produtório das Taxas DI, desde a Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n – Número de taxas DI over utilizadas, consideradas na apuração do produtório sendo "n" um número inteiro;

k – Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.



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

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

Onde:

DIk – Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread – Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

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

Onde:

Spread – 6,0100 (seis inteiros e cem décimos de milésimo) no caso dos CRI da 511ª Série e 6,0000 (seis inteiros) no caso dos CRI da 512ª Série

Dup – número de dias úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo dup um número inteiro;

Observações:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

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

(vi) para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo;

(vii) o termo "Data de Pagamento" significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II do Termo de Securitização. Cada data de pagamento se dará no segundo dia útil anterior a Data de Pagamento dos CRI;

(viii) para os fins do Termo de Securitização, o termo "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade

c) prazos de vencimento dos créditos;

Data de Vencimento das Notas Comerciais 1

As Notas Comerciais 1 terão um prazo total de 589 dias a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 03 de fevereiro de 2027 ("Data de Vencimento Notas Comerciais 1"), ressalvadas as hipóteses do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e/ou do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão 1.



Data de Vencimento das Notas Comerciais 2

As Notas Comerciais 2 terão um prazo total de 617 dias a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 03 de março de 2027 ("Data de Vencimento Notas Comerciais 2"), ressalvadas as hipóteses do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e/ou do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão 2.

d) períodos de amortização;

Amortização do Principal das Notas Comerciais

Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual resgate antecipado total dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em parcela única na Data de Vencimento Final, bem como as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI e Pagamento Antecipado Facultativo parcial previstas no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

Será permitida a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme previsto no **item 2.3 "Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização".**

e) finalidade dos créditos; e

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Termos de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pelas Devedoras com a Emissão das Notas Comerciais serão destinados pelas Devedoras, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que as Devedoras comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, dos Empreendimentos Imobiliários. **Para mais informações sobre a destinação de recursos, veja o item 3.2, na página 16 deste Prospecto.**

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

As Garantidas estão descritas na Seção 9.2 deste Prospecto, na página 44 deste Prospecto.

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, que representam os Créditos Imobiliários, não foram cedidas à Emissora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Emissora, nos termos dos Termos de Emissão 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

Os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais 1 são devidos, em sua integralidade pela Devedora 1. Já os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais 2 são devidos, em sua integralidade pela Devedora 2.

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 são representados pelas Notas Comerciais subscritas e integralizadas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.



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

A Remuneração das Notas Comerciais será paga conforme previsto na tabela constante do Anexo I dos Termos de Emissão até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e/ou vencimento antecipado decorrente de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais").

Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, conforme aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pelas Devedoras à Emissora, nos termos dos Termos de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário ("Encargos Moratórios").

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

As Devedoras emitiram as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem 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, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que tais Notas Comerciais, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamento, pelas Devedoras, de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, tendo a Emissora e o Coordenador Líder realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.

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 pelas Devedoras, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta, com exceção do inadimplemento, pela Gafisa, da "*CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 41500928-6 FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO CCB*", ("CCB 41500928-6") vencida ocorreu em 3 de junho de 2025, cujos credores concederam prazo para cura da mora em até 15 dias úteis, suspendendo os efeitos do inadimplemento; e

(ii) não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder da Oferta declaram, nos termos do 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos



acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de direitos creditórios da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, excetuada a CCB 41500928-6, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permitam apurar informações com maiores detalhes.

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

As hipóteses de resgate e amortização antecipado, bem como o vencimento antecipado das Notas Comerciais estão descritas na Seção "2*.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização*" deste Prospecto e na Seção "*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*" abaixo.

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

Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, as quais seguem descritas abaixo.

Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais: Constituem eventos de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto nos subitens abaixo:

Em relação às Notas Comerciais 1:

(a) Não pagamento, pela Devedora 1 e/ou pelas Garantidoras, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Termo de Emissão, às Garantias ou demais Documentos da Operação, não sanada (i) até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento; ou (ii) até o 2º (segundo) Dia Útil contado do descumprimento, caso assim aprovado pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia;

(b) vencimento antecipado das Notas Comerciais 2 e/ou da CCB;

(c) Requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora 1 ou de qualquer uma das Garantidoras;

(d) Requerimento de falência contra a Devedora 1 ou qualquer uma das Garantidoras não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora 1 ou qualquer uma das Garantidoras, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;

(e) Se a Devedora 1 e/ou a Fiadora ceder ou transferir (ou prometer ceder ou transferir) a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes ao Termo de Emissão 1 e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação, sem prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI;

(f) Caso o Termo de Emissão 1 e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação ou quaisquer das obrigações da Devedora 1 ou da Fiadora oriundas do Termo de Emissão 1 ou de qualquer dos demais Documentos da Operação forem objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pela Devedora 1, Fiadora ou partes relacionadas a estes;



(g) Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade do Termo de Emissão 1 e/ou dos demais Documentos da Operação, em sua integralidade;

(h) Redução do capital social ou resgate das quotas e/ou ações, conforme cabível, da Devedora 1 ou de qualquer uma das Garantidoras, sem a prévia autorização da Securitizadora, ressalvadas reduções do capital social que respeitem o Limite Global previsto agregado cumulativo de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Limite Global"); e

(i) Comprovação de que a Devedora 1 utilizou os recursos captados através das Notas Comerciais de modo diverso da Destinação dos Recursos estipulada na Cláusula no Termo de Emissão.

Em relação às Notas Comerciais 2:

(a) Não pagamento, pela Devedora 2 e/ou pelas Garantidoras, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Termo de Emissão, às Garantias ou demais Documentos da Operação, não sanada (i) até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento; ou (ii) até o 2º (segundo) Dia Útil contado do descumprimento, caso assim aprovado pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia;

(b) vencimento antecipado das Notas Comerciais 1 e/ou da CCB;

(c) Requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora 2 ou de qualquer uma das Garantidoras;

(d) Requerimento de falência contra a Devedora 2 ou qualquer uma das Garantidoras não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora 2 ou qualquer uma das Garantidoras, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;

(e) Se a Devedora2 ceder ou transferir (ou prometer ceder ou transferir) a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes ao Termo de Emissão 2 e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação, sem prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI;

(f) Caso o Termo de Emissão 2 e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação ou quaisquer das obrigações da Devedora 2 oriundas de Termo de Emissão 2 ou de qualquer dos demais Documentos da Operação forem objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pela Devedora 2 ou partes relacionadas a estes;

(g) Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade do Termo de Emissão 2 e/ou dos demais Documentos da Operação, em sua integralidade;

(h) Redução do capital social ou resgate das quotas e/ou ações, conforme cabível, da Devedora 2 ou de qualquer uma das Garantidoras, sem a prévia autorização da Securitizadora; e

(i) Comprovação de que a Devedora 2 utilizou os recursos captados através das Notas Comerciais de modo diverso da Destinação dos Recursos estipulada na Cláusula no Termo de Emissão 2.

Vencimento Antecipado Não-Automático das Notas Comerciais: Constituem eventos de vencimento antecipado não-automático das Notas Comerciais ("Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático"), qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes eventos:

Em relação às Notas Comerciais 1:

(a) descumprimento pela Devedora 1 e/ou pelas Garantidoras de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas no Termo de Emissão 1 e/ou nos demais Documentos da Operação não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;



(b) Se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, direto ou indireto, ou, ainda, a incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora 1, sem o prévio consentimento dos Titulares de CRI reunidos em assembleia;

(c) Caso a Devedora 1 contrate empréstimos, financiamentos, mútuos com Partes Relacionadas (conforme abaixo definido), ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, exceto mútuos concedidos à sua controladora que respeitem o Limite Global previsto na Cláusula 8.2.3 abaixo;

(d) Recebimento de comunicação, por escrito, enviada pela Miwa à Securitizadora, informando que as Devedora 1s estão inadimplentes com a prestação de informações e/ou esclarecimentos, bem como de envio de documentos por ela solicitados para acompanhamento da carteira do Imóvel Invert, em especial contratos de novas vendas, distratos, antecipações, renegociações e cessões de unidades, bem como que não sanaram as inadimplências em questão mesmo 2 (dois) Dias Úteis após instados a tanto pela Miwa;

(e) Protestos legítimos de títulos contra a Devedora 1 e/ou Garantidores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora 1, e/ou R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das Garantidoras, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora 1 e/ou Garantidores, conforme o caso, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;

(f) Caso a Devedora 1 distribua rendimentos, frutos ou vantagens, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros e remuneração a título de pro labore;

(g) Se quaisquer das declarações feitas pela Devedora 1 ou pelas Garantidoras no Termo de Emissão 1 provarem-se ou revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes ou insuficientes;

(h) Se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da Devedora 1 sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, exceto se a alteração ou modificação tenha por objetivo a inclusão de atividades acessórias necessárias à consecução do Empreendimento;

(i) Se a Devedora 1 infringir quaisquer das estipulações contidas no Termo de Emissão 1, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Alvo, incluindo, mas não se limitando, às normas do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514/97, inclusive com relação ao estrito cumprimento do memorial descritivo e plantas do Empreendimento Alvo pela Devedora 1;

(j) Se o Empreendimento Alvo for desapropriado (ou sofrer qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental) no todo ou sofrer desapropriação (ou outra forma de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental) parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Alvo, ou caso as obras do Empreendimento Alvo venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias;

(k) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora 1 e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora 1 de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão 1, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Devedora 1 por meio de ação administrativa e/ou



judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão em dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

(l) Se a Devedora 1 deixar de apresentar (i) o "Habite-se", ou documento equivalente; e (ii) a comprovação do registro do respectivo Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente, até a Data de Conclusão das Obras (conforme abaixo definida);

(m) Se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não tiverem seus direitos creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em decorrência da cessão fiduciária aqui tratada;

(n) Se sobre o Empreendimento Alvo ou sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus ou gravame, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, sob qualquer forma e ainda que sob condição suspensiva, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, e não seja apresentado pela Devedora 1 o comprovante de seu cancelamento, de forma satisfatória à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência;

(o) Caso o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deixe de ser feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o Prazo de Repasse (conforme definido em cada Contrato de Cessão Fiduciária);

(p) Caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Alvo, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, e do Agente de Medição dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que a solicitação de referidas alterações sejam apresentadas pela Devedora 1 à Securitizadora e ao Agente de Medição (sendo certo que o silêncio da Securitizadora e/ou do Agente de Medição não configurará aprovação tácita das alterações apresentadas);

(q) Caso ocorram alterações ou retificações no memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel, que não contem com a avaliação e aprovação dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, antes da sua submissão ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo certo que referida autorização deverá ser dada pelos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que a solicitação de referidas alterações ou retificações, conforme o caso, sejam apresentadas pela Devedora 1 à Securitizadora e ao Agente de Medição ;

(r) Se for constatado, a qualquer tempo, que não forem recolhidos pontualmente os encargos fiscais e previdenciários dele resultantes, exceto se o recolhimento dos encargos fiscais e previdenciários estiverem sendo discutidos, de boa-fé, pela Devedora 1 por meio de ação administrativa e/ou judicial e for obtida a suspensão da exigibilidade dos créditos fiscais e/ou previdenciários, conforme o caso, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da lavratura do respectivo auto de infração;

(s) Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade de quaisquer cláusulas do Termo e/ou de quaisquer cláusulas dos demais Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora 1 e/ou da Fiadora oriundas do Termo e dos demais Documentos da Operação;

(t) Distribuição e/ou pagamento, pela Devedora 1 e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos quotistas e/ou acionistas, conforme aplicável, da Devedora 1 e/ou da Fiadora, caso a Devedora 1 e/ou a Fiadora esteja(m) em mora com qualquer uma de suas obrigações pecuniárias do Termo de Emissão 1, exceto pela distribuição de dividendos obrigatórios previstos no estatuto social da Fiadora;



(u) Caso seja constatado pelo Agente de Medição em algum Relatório de Medição que a Devedora 1 incorreu em um atraso igual ou superior a 4% (quatro por cento) na execução da obra, comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na Primeira Data de Medição, nos termos da Cláusula 5.5.4 acima;

(v) Caso seja verificado pela Securitizadora, em determinada Data de Verificação, o não atendimento à Razão Mínima de Garantia, sem o restabelecimento do atendimento, nos termos da Cláusula 7.10 acima, em até 10 (dez) dias contados da comunicação enviada pela Securitizadora à Devedora 1 nesse sentido;

(w) Caso seja certificado o trânsito em julgado de qualquer decisão ou sentença ou caso seja proferida qualquer decisão arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Devedora 1 e/ou contra a Fiadora, cujo valor total, individual ou agregado, seja igual ou superior à importância correspondente a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), com relação à Devedora 1, ou R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com relação à Fiadora, exceto se comprovada, em até 15 (quinze) Dias Úteis (conforme abaixo definidos), a concessão de pedido cautelar em ação rescisória que suspenda os efeitos da referida decisão ou sentença;

(x) Caso ocorra a penhora de montante igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) que tenha recaído sobre a Conta Vinculada e seja de seu conhecimento, no prazo indicado na Cláusula 8.3 do Termo, devendo a Devedora 1 comunicar o respectivo evento à Securitizadora;

(y) Falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pela Devedora 1 e/ou pela Fiadora ou por qualquer sociedade controlada diretamente pela Devedora 1 e/ou pela Fiadora, de quaisquer obrigações financeiras em valor individual ou agregado superior a (i) 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido, apurado em 31 de dezembro de 2024, para a Fiadora e/ou suas controladas; e (ii) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Devedora 1 e/ou suas controladas, exceto em relação à Reestruturação Financiamento CEF (conforme abaixo definido), desde que não esteja em curso um Evento de Execução da Reestruturação Financiamento (conforme abaixo definido);

(z) Declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora 1 e/ou da Fiadora ou de suas sociedades diretamente controladas, em valor individual ou agregado superior a (i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, apurado em 31 de dezembro de 2024, para a Fiadora e/ou suas controladas; e (ii) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Devedora 1 e/ou suas controladas, exceto em relação à Reestruturação Financiamento CEF, desde que não esteja em curso um Evento de Execução da Reestruturação Financiamento;

(aa) Caso qualquer autoridade ingresse com qualquer ação, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora 1, a Fiadora e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos (estes últimos desde que sempre agindo comprovadamente em nome da Devedora 1, da Fiadora e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum) e/ou qualquer pessoa natural ou jurídica autora, coautora ou partícipe do ato ilícito, em qualquer caso, agindo, comprovadamente, em proveito de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei e/ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

(bb) Não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado contra a Devedora 1 e/ou a Fiadora, , observado que o não cumprimento de decisões relacionadas a (i) violação de disposições contratuais firmadas com fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; ou (ii) distratos de contratos de compra e venda de imóveis celebrados com clientes somente serão considerados Eventos de Vencimento Antecipado se importarem em condenação de obrigação cujo valor seja igual ou superior a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido apurado em 31 de dezembro de 2024, ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, em um período de 12 (doze) meses a contar da data de emissão das Notas Comerciais;



(cc) a existência qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora 1, a Fiadora e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação das legislações socioambientais em vigor, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Devedora 1 e/ou Fiadora e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Devedora 1 e/ou pela Fiadora e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo questionamento, não sendo a referida exceção aplicável a descumprimentos referentes à matérias de trabalho com condições análogas à de escravo; e/ou

(dd) Descumprimento, a qualquer momento até a liquidação total das Obrigações Garantidas, do Índice de Preço do Empreendimento Alvo, conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária.

Em relação às Notas Comerciais 2:

(a) descumprimento pela Devedora 2 e/ou pelas Garantidoras de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas no Termo de Emissão 2 e/ou nos demais Documentos da Operação não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;

(b) Se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, direto ou indireto, ou, ainda, a incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora 2, sem o prévio consentimento dos Titulares de CRI reunidos em assembleia;

(c) Caso a Devedora 2 contrate empréstimos, financiamentos, mútuos com Partes Relacionadas (conforme abaixo definido), ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos Titulares de CRI reunidos em assembleia;

(d) Recebimento de comunicação, por escrito, enviada pela Miwa à Securitizadora, informando que as Devedoras estão inadimplentes com a prestação de informações e/ou esclarecimentos, bem como de envio de documentos por ela solicitados para acompanhamento da carteira do Imóvel Invert, em especial contratos de novas vendas, distratos, antecipações, renegociações e cessões de unidades, bem como que não sanaram as inadimplências em questão mesmo 2 (dois) Dias Úteis após instados a tanto pela Miwa;

(e) Protestos legítimos de títulos contra a Devedora 2 e/ou Garantidoras, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora 2, e/ou R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso das Garantidoras, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora 2 e/ou Garantidoras, conforme o caso, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;

(f) Caso a Devedora 2 distribua rendimentos, frutos ou vantagens, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros e remuneração a título de pro labore;

(g) Se quaisquer das declarações feitas pela Devedora 2 ou pelas Garantidoras no Termo de Emissão 2 provarem-se ou revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes ou insuficientes;

(h) Se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da Devedora 2 sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, exceto se a alteração ou modificação tenha por objetivo a inclusão de atividades acessórias necessárias à consecução do Empreendimento;



(i) Se a Devedora 2 infringir quaisquer das estipulações contidas no Termo de Emissão, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Alvo, incluindo, mas não se limitando, às normas do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514/97, inclusive com relação ao estrito cumprimento do memorial descritivo e plantas do Empreendimento Alvo pela Devedora 2;

(j) Se o Empreendimento Alvo for desapropriado (ou sofrer qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental) no todo ou sofrer desapropriação (ou outra forma de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental) parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Alvo, ou caso as obras do Empreendimento Alvo venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias;

(k) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora 2 e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Devedora 2 por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão em dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

(l) Se a Devedora 2 deixar de apresentar (i) o "Habite-se", ou documento equivalente; e (ii) a comprovação do registro do respectivo Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente, até 1º de dezembro de 2025 ("Data de Conclusão das Obras");

(m) Se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não tiverem seus direitos creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em decorrência da cessão fiduciária aqui tratada;

(n) Se sobre o Empreendimento Alvo ou sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus ou gravame, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, sob qualquer forma e ainda que sob condição suspensiva, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, e não seja apresentado pela Devedora 2 o comprovante de seu cancelamento, de forma satisfatória à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência;

(o) Caso o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deixe de ser feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o Prazo de Repasse (conforme definido em cada Contrato de Cessão Fiduciária);

(p) Caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Alvo, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, e do Agente de Medição dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que a solicitação de referidas alterações sejam apresentadas pela Devedora 2 à Securitizadora e ao Agente de Medição (sendo certo que o silêncio da Securitizadora e/ou do Agente de Medição não configurará aprovação tácita das alterações apresentadas);

(q) Caso ocorram alterações ou retificações no memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel, que não contem com a avaliação e aprovação dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, antes da sua submissão ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo certo que referida autorização deverá ser dada pelos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, dentro de um prazo máximo de 30



(trinta) dias contados da data em que a solicitação de referidas alterações ou retificações, conforme o caso, sejam apresentadas pela Devedora à Securitizadora e ao Agente de Medição ;

(r) Se for constatado, a qualquer tempo, que não forem recolhidos pontualmente os encargos fiscais e previdenciários dele resultantes, exceto se o recolhimento dos encargos fiscais e previdenciários estiverem sendo discutidos, de boa-fé, pela Devedora por meio de ação administrativa e/ou judicial e for obtida a suspensão da exigibilidade dos créditos fiscais e/ou previdenciários, conforme o caso, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da lavratura do respectivo auto de infração;

(s) Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade de quaisquer cláusulas do Termo e/ou de quaisquer cláusulas dos demais Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora oriundas do Termo e dos demais Documentos da Operação;

(t) Distribuição e/ou pagamento, pela Devedora 2, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos quotistas e/ou acionistas, conforme aplicável, da Devedora 2, caso esteja em mora com qualquer uma de suas obrigações pecuniárias do Termo de Emissão 2, exceto pela distribuição de dividendos obrigatórios previstos no estatuto social da Devedora 2;

(u) Caso seja constatado pelo Agente de Medição em algum Relatório de Medição que a Devedora 2 incorreu em um atraso igual ou superior a 4% (quatro por cento) na execução da obra, comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na Primeira Data de Medição, nos termos da Cláusula 5.5.4 do Termo de Emissão 2;

(v) Caso seja verificado pela Securitizadora, em determinada Data de Verificação, o não atendimento à Razão Mínima de Garantia, sem o restabelecimento do atendimento, nos termos da Cláusula 7.10 acima do Termo de Emissão 2, em até 10 (dez) dias contados da comunicação enviada pela Securitizadora à Devedora 2 nesse sentido;

(w) Caso seja certificado o trânsito em julgado de qualquer decisão ou sentença ou caso seja proferida qualquer decisão arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Devedora 2 cujo valor total, individual ou agregado, seja igual ou superior à importância correspondente a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exceto se comprovada, em até 15 (quinze) Dias Úteis (conforme abaixo definidos), a concessão de pedido cautelar em ação rescisória que suspenda os efeitos da referida decisão ou sentença;

(x) Caso ocorra a penhora de montante igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) que tenha recaído sobre a Conta Vinculada e seja de seu conhecimento, no prazo indicado na Cláusula 8.3 do Termo de Emissão 2, devendo a Devedora 2 comunicar o respectivo evento à Securitizadora;

(y) Falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pela Devedora 2 ou por qualquer sociedade controlada diretamente pela Devedora, de quaisquer obrigações financeiras em valor individual ou agregado superior a 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido, apurado em 31 de dezembro de 2024, para a Devedora 2 e/ou suas controladas;

(z) Declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora ou de suas sociedades diretamente controladas, em valor individual ou agregado superior a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, apurado em 31 de dezembro de 2024, para a Devedora 2;

(aa) Caso qualquer autoridade ingresse com qualquer ação, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora 2 e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos (estes últimos desde que sempre agindo comprovadamente em nome da Devedora 2 e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum) e/ou qualquer pessoa natural ou jurídica autora, coautora ou partícipe do ato ilícito, em qualquer caso, agindo,



comprovadamente, em proveito de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei e/ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

(bb) Não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado contra a Devedora 2, observado que o não cumprimento de decisões relacionadas a (i) violação de disposições contratuais firmadas com fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; ou (ii) distratos de contratos de compra e venda de imóveis celebrados com clientes somente serão considerados Eventos de Vencimento Antecipado se importarem em condenação de obrigação cujo valor seja igual ou superior a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido apurado em 31 de dezembro de 2024, ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, em um período de 12 (doze) meses a contar da data de emissão das Notas Comerciais;

(cc) a existência qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora 2 e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação das legislações socioambientais em vigor, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Devedora e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Devedora 2 e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo questionamento, não sendo a referida exceção aplicável a descumprimentos referentes à matérias de trabalho com condições análogas à de escravo; e/ou

(dd) Descumprimento, a qualquer momento até a liquidação total das Obrigações Garantidas, do Índice de Preço do Empreendimento Alvo, conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária.

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

Agente Fiduciário dos CRI

Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI, principalmente:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar a Emissora e as Devedoras sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;



(f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima segunda abaixo;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10 do Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

(j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu website;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/21;



(v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários para os Empreendimentos Imobiliários, devendo o Agente Fiduciário envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e

(w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Devedoras, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos.

Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário dos CRI

O Agente Fiduciário dos CRI deverá ser substituído na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário dos CRI, sendo que a sua substituição deve ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá continuar exercendo suas funções até que seja deliberada a substituição do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos acima. A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a referida convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo supramencionado, caberá a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, nos termos previstos no Termo de Securitização e na Resolução CVM 17.

Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI

Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) uma parcela de implantação no valor de R$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (iii) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devido devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até que ocorra a comprovação integral dos recursos. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pelas Devedoras a título de "abort fee", a ser paga até o 5° (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação.

Os valores devidos ao Agente Fiduciário serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

Os valores mencionados nesta Cláusula 11 serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.



Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004 ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante") será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

A Instituição Custodiante assinará a declaração na forma substancialmente prevista com base no modelo contido no Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras, nos termos do Contrato de Custódia: **(i)** receber **(a)** os Termos de Emissão assinada; **(b)** a Escritura de Emissão de CCI; **(c)** o Termo de Securitização; **(d)** os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários, se houver; e **(e)** os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nas alíneas (a) a (d) acima ("Documentos Comprobatórios"); **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) acima.

Hipóteses de Substituição da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custódia de documentos comprobatórios; (v) se o Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, a Emissora deverá contratar uma nova instituição para desempenhar os serviços de custódia dos Documentos Comprobatórios.

Remuneração da Instituição Custodiante. Será devido à Instituição parcelas anuais no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) flat e R$ 5.000,00 (cinco mil reais) anuais, correspondentes à custódia dos Documentos Comprobatórios, devendo o primeiro pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e as demais na mesma data nos anos subsequentes.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois 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.

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 pelas Devedoras, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome das Devedoras ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI]



Agente Liquidante

A **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira privada, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, na qualidade de Agente Liquidante, foi contratada para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI por meio do sistema da B3, em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de pagamento de valores envolvidos em operações e liquidação financeira de valores mobiliários, ao qual caberão os deveres na forma prevista na Cláusula 17 do Termo de Securitização.

Hipóteses de Substituição do Agente Liquidante. O Agente Liquidante poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, caso: (i) a qualquer tempo, mediante aviso escrito enviado pela Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; (ii) se descumprir obrigação prevista no instrumento que formaliza sua contratação e, após ter sido notificado por escrito pela Emissora, deixar de corrigir seu inadimplemento e de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da referida notificação; (iii) a qualquer tempo, mediante simples aviso prévio com 5 (cinco) dias de antecedência, se o Agente Liquidante sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial; (iv) se o Agente Liquidante tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação, judicial ou extrajudicial; (v) se o Agente Liquidante tiver revogada a autorização regulamentar para o exercício das atividades assumidas no âmbito do Contrato de Agente Liquidante, conforme aplicável.

Remuneração do Agente Liquidante. Serão devidas pelo serviço realizados pelo Agente Liquidante, R$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais.

Escriturador

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada acima, foi contratada pela Emissora como responsável pela escrituração dos CRI, nos termos do Contrato de Escrituração, à qual caberão os deveres previstos na Cláusula 17.5 do Termo de Securitização e a remuneração prevista abaixo.

Hipóteses de Substituição do Escriturador. O Escriturador poderá ser substituído sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, substituído **(i)** a qualquer tempo, mediante aviso escrito enviado pela Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; **(ii)** se descumprir obrigação prevista no instrumento que formaliza sua contratação e, após ter sido notificado por escrito pela Emissora, deixar de corrigir seu inadimplemento e de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da referida notificação; **(iii)** a qualquer tempo, mediante simples aviso prévio com 5 (cinco) dias de antecedência, se o Escriturador sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial; **(iv)** se o Escriturador tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação, judicial ou extrajudicial; **(v)** se o Escriturador tiver revogada a autorização regulamentar para o exercício das atividades assumidas no âmbito do Contrato de Escrituração, conforme aplicável.

Remuneração do Escriturador. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que competem ao Escriturador, a Emissora realizará o pagamento, por conta e ordem das Devedoras, a título de remuneração do Escriturador, respectivamente, na forma acima prevista, uma remuneração fixa, em parcelas anuais mensais no montante de R$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais pela 1ª Série e R$ 400,00 (quatrocentos reais) mensais por cada Série adicional, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a Primeira Data De Integralização dos CRI, e seguirá no mesmo dia dos anos subsequentes. Os pagamentos pelos serviços mencionados neste parágrafo serão atualizados monetariamente pela variação do IPCA ou outro índice que venha a ser decidido entre as partes do instrumento que formaliza sua contratação, a cada intervalo de 12 (doze) meses.



Auditor Independente do Patrimônio Separado

A **BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA**, inscrita no CNPJ 54.276.936/0001-79 e tem sua sede localizada na Rua Maj Quedinho, 90 - Centro, São Paulo - SP, foi contratada pela Emissora como responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60, ao qual caberá os deveres previstos na Cláusula 17.3 do Termo de Securitização e a remuneração prevista neste Prospecto.

Hipóteses de Substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado: o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído por qualquer uma das seguintes empresas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Auditor Independente do Patrimônio Separado esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e/ou (iii) em razão da regra de rodízio na prestação dos serviços do Auditor Independente do Patrimônio Separado, devendo atualizar as informações da operação de securitização.

Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Auditor Independente do Patrimônio Separado fará jus a uma remuneração no valor inicial de R$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais) anuais a título de honorários por serviços de auditoria prestados pelos Auditores Independentes quando da realização da auditoria independente. A remuneração devida aos Auditores Independentes será reajustada anualmente, segundo o IGP-M/FGV e, no caso de sua supressão ou extinção, o índice de reajuste permitido por Lei.

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 datas de pagamento previstas nos Termos de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial das Devedoras caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos Titulares de CRI em assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, 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 CRU, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Cedidos Fiduciariamente serão depositados diretamente na conta corrente de titularidade da Securitizadora (atrelada ao patrimônio separado relativo aos CRI) nº 3315-4, agência nº 3395-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. ("Conta do Patrimônio Separado"), na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários devidos à Emissora pelas Devedoras no âmbito das Notas Comerciais, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI ("Conta Vinculada"), permanecendo segregados de outros recursos.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelas Devedoras ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado, sendo que, neste caso, deverão ser reembolsadas pelas Devedoras.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelas Devedoras ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.



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;

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial das Devedoras caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, e sem prejuízo da obrigação primária de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários pela Emissora, o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, 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 e, caso a Emissora não o faça, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e a cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre os CRI, permanecendo segregados de outros recursos. Os custos decorrentes da cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos serão arcados pelo Patrimônio Separado. Não serão constituídas provisões ou fundos de reserva para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios; e

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário dos CRI para verificação dos recursos líquidos das Notas Comerciais podem ser encontradas na Seção "Destinação de Recursos", a partir da página 16 deste Prospecto.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios.

A Instituição Custodiante foi contratada em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de custódia, na forma do artigo 34 da Resolução CVM 60, para exercer as funções previstas na Seção "*10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do agente fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:*", na página 67 deste Prospecto.

Em atendimento ao artigo 34 da Resolução CVM 60, os Documentos Comprobatórios deverão ser mantidos pela Instituição Custodiante, que será fiel depositário contratado, nos termos do instrumento que formaliza sua contratação e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber os Documentos Comprobatórios; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) acima.

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 ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento ao Termo de Securitização para fins de custódia.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que as Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas por seu valor nominal unitário, observada a possibilidade de ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador Líder, na forma prevista nos Termos de Emissão.



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

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelas Devedoras, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) nas Devedoras, cujas características estão descritas na seção "Informações sobre devedores ou coobrigados" abaixo.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Não aplicável.



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras, na qualidade de emitente das Notas Comerciais que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

12.2. Nome do devedor ou do coobrigado 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

12.2.1.1 Informações da Gafisa

Tipo Societário	Sociedade anônima de capital aberto
Características gerais do negócio da Devedora	As principais atividades da Devedora constam de seu objeto social e são relacionadas à (i) promoção e a incorporação de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora e mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e a prestação de serviços de engenharia civil; e (iv) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros.
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	O lastro é concentrado, uma vez que R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Gafisa, equivalente a 100% (cem por cento) dos créditos oriundos das Notas Comerciais 2.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 55 deste Prospecto.

12.2.1.2 Informações da Gafisa Propriedades

Tipo Societário	Sociedade por ações
Características gerais do negócio da Devedora	As principais atividades da Devedora constam de seu objeto social e são relacionadas à (a) incorporação imobiliária, nos termos da Lei n°4.591/64, inclusive de empreendimentos imobiliários corporativos, comerciais, shoppings centers, logísticos e de uso misto; (b)planejamento e desenvolvimento de empreendimentos-imobiliários; (c) Aluguel de imóveis próprios e de terceiros; (d) Administração de bens imóveis próprios e de terceiros; (e) Compra e venda de imóveis, inclusive, frações ideais de imóveis; (f) Construção Civil e prestação de serviços de engenharia; (g) Prestação de Serviços de consultoria, desenvolvimento, administração, assessoria e gestão de empreendimentos imobiliários e atividades inerentes a mercado imobiliário, inclusive de ativos imobiliários de terceiros. (h) Participação em sociedades, consórcios e fundos de investimentos; (i) Locação de ativos imobiliários por meio de Build to Suit, Sale Leaseback e arrendamento; (j) Prestação de serviços de consultoria, assessoria e administração de ativos imobiliários para Fundos de Investimentos, Clube de Investimentos ou outras formas associativas de investidores atuantes no mercado imobiliário.



Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	Não aplicável.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 55 deste Prospecto.

12.2.1.3 Informações da Gafisa SPE 47

Tipo Societário	Sociedade limitada
Características gerais do negócio da Devedora	As principais atividades da Devedora constam de seu objeto social e são relacionadas ao propósito específico de planejamento, incorporação, realização de receita, e a venda, compreendendo a entrega, de unidades habitacionais, prontas e acabadas, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, do empreendimento imobiliário a ser realizado sobre o imóvel objeto da matrícula nº 33.534, do Registro de Imóveis da 6a Zona de Porto Alegre, Rio Grande do Sul.
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	Não aplicável.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 55 deste Prospecto.

12.2.1.4 Informações da Gafisa SPE 80

Tipo Societário	Sociedade limitada
Características gerais do negócio da Devedora	As principais atividades da Devedora constam de seu objeto social e são relacionadas a participação em outras sociedades, no Brasil, ou no exterior, como sócia ou acionista.
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	Não aplicável.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 55 deste Prospecto.

12.2.1.5 Informações da Nuove Direzioni

Tipo Societário	Sociedade limitada
Características gerais do negócio da Devedora	As principais atividades da Devedora constam de seu objeto social e são relacionadas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/1964, ou loteamento urbano.
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	Não aplicável.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 55 deste Prospecto.



12.2.1.6 Informações da Upcon 33

Tipo Societário	Sociedade limitada
Características gerais do negócio da Devedora	As principais atividades da Devedora constam de seu objeto social e são relacionadas ao propósito específico de planejamento, promoção, incorporação, realização de receita, e a venda, compreendendo a entrega, prontos e acabados, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, do empreendimento imobiliário a ser realizado sobre imóvel(is) próprio(s), nos termos da Lei n° 4.591/64, conforme expressamente definido pela diretoria da Sociedade, podendo, ainda, realizar a venda ou aliena9ao a qualquer título de tal(is) imóvel(is) caso venha a ser deliberada a não realização de empreendimento imobiliário sobre o todo ou parte dele(s).
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	O lastro é concentrado, uma vez que R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Upcon 33, equivalente a 100% (cem por cento) dos créditos oriundos das Notas Comerciais 1.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 55 deste Prospecto.

12.2.1.7 Informações da Upcon 36

Tipo Societário	Sociedade limitada
Características gerais do negócio da Devedora	As principais atividades da Devedora constam de seu objeto social e são relacionadas ao propósito específico de planejamento, promoção, incorporação, realização de receita, e a venda compreendendo a entrega, prontos e acabados, com a respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, do empreendimento imobiliário a ser realizado sobre imóvel(is) próprio(s), nos termos da Lei n° 4.591/64, conforme expressamente definido pela diretoria da Sociedade, podendo, ainda, realizar a venda ou a alienação a qualquer título de tal(is) imóvel(is) caso venha a ser deliberada a não realização de empreendimento imobiliário sobre o todo ou parte dele(s).
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	Não aplicável.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 55 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

12.3.1. Demonstrações financeiras das Devedoras

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Gafisa, as quais consolidam as informações relativas à Upcon 33 e às Garantidoras, relativa ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 constam do anexo XVI a este Prospecto.



Para mais informações sobre demonstrações financeiras da Devedora, veja a Seção "15. Documentos ou informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos", na página 121 deste Prospecto.

NOS TERMOS DO OFÍCIO INTERNO Nº 1/2025/CVM/SSE/SSE-ASSESSORIA, DE 16 DE MARÇO DE 2025, AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA GAFISA, POR SE TRATAR DE COMPANHIA DE CAPITAL ABERTO, CONSOLIDAM AS INFORMAÇÕES RELATIVAS À UPCON 33 E ÀS GARANTIDORAS, BEM COMO, A GAFISA É COOBRIGADA EM RELAÇÃO ÀS NOTAS COMERCIAIS 1.

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

12.4.1. Informações da Gafisa

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Gafisa, composta por seus empréstimos, financiamentos, arrendamentos financeiros a pagar e risco sacado a pagar - montadoras e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024, e indicam **(i)** a posição naquela data, e **(ii)** ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de aproximadamente R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14. Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 118 deste Prospecto.

As informações abaixo, referentes à coluna "Efetivo", foram extraídas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2024, anexada a este Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Capitalização (Em mil de R$)	**Efetivo**	**Ajustado** [2]
Passivo circulante	**768.489.000**	**838.489.000**
Empréstimos e financiamentos	423.019.000	423.019.000
Debêntures	345.470.000	345.470.000
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	70.000.000
Passivo não circulante	**2.167.735.000**	**2.167.735.000**
Empréstimos e financiamentos	211.495.000	211.495.000
Debêntures	5.053.000	5.053.000
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	0
Patrimônio líquido	1.951.187.000	1.951.187.000
Capitalização total [1]	**2.936.224.000**	**3.006.224.000**

(1) A capitalização total é a soma da (i) dívida bruta, composta por empréstimos, financiamentos e passivo de arrendamento circulantes e não circulantes, com (ii) o total do Patrimônio Líquido do consolidado da Devedora. A capitalização não possui um significado padrão, desta forma, a capitalização apresentada pela Devedora pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras sociedades.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, o montante de R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) de recursos líquidos.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras e informações da Gafisa e respectivas notas explicativas, incorporados a este Prospecto por referência.



Índices Financeiros das Devedoras

Os Recursos que as Devedoras estimam receber com a emissão das Notas Comerciais, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na Seção "14. Demonstração dos Custos da Oferta", na página 118 deste Prospecto, apresentarão, na data em que a Devedora estima receber tais recursos líquidos, impactos: **(i)** nos índices de liquidez; **(ii)** nos índices de atividade; **(iii)** nos índices de endividamento; e **(iv)** nos índices de lucratividade; conforme descritos na tabela abaixo.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Devedora, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas e apresentadas de acordo com o IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta, no montante de aproximadamente R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção o "14. Demonstrativo dos Custos da Oferta".

12.4.1. Informações da Upcon 33

Capitalização (Em mil de R$)	**Efetivo**	**Ajustado** [2]
Passivo circulante	**101.099.591**	**136.099.591**
Empréstimos e financiamentos	101.099.591	101.099.591
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI		35.000.000
Passivo não circulante		
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	0
Patrimônio líquido	25.800.397	25.800.397
Capitalização total [1]	**126.899.988**	**161.899.988**

(1) A capitalização total é a soma da (i) dívida bruta, composta por empréstimos, financiamentos e passivo de arrendamento circulantes e não circulantes, com (ii) o total do Patrimônio Líquido do consolidado da Devedora. A capitalização não possui um significado padrão, desta forma, a capitalização apresentada pela Devedora pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras sociedades.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, perfazendo o montante de R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) de recursos líquidos.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras e informações da Gafisa e respectivas notas explicativas, incorporados a este Prospecto por referência.

12.4.1. Informações da Gafisa Propriedades

Capitalização (Em mil de R$)	**Efetivo**	**Ajustado**
Passivo circulante	**69.997.026**	**69.997.026**
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	69.997.026	69.997.026
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	0



Capitalização (Em mil de R$)	Efetivo	Ajustado
Passivo não circulante	**781.968.568**	**781.968.568**
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	0
Patrimônio líquido	781.968.568	781.968.568
Capitalização total	**851.965.594**	**851.965.594**

12.4.1. Informações da Gafisa 47

Capitalização (Em mil de R$)	Efetivo	Ajustado
Passivo circulante	**0**	**0**
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	0
Passivo não circulante	**96.018.145**	**96.018.145**
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	0
Patrimônio líquido	96.018.145	96.018.145
Capitalização total	**96.018.145**	**96.018.145**

12.4.1. Informações da Gafisa 80

Capitalização (Em mil de R$)	Efetivo	Ajustado
Passivo circulante	**0**	**0**
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	0
Passivo não circulante	**8.372.145**	**8.372.145**
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	0
Patrimônio líquido	8.372.145	8.372.145
Capitalização total	**8.372.145**	**8.372.145**

12.4.1. Informações da Nuove Direzioni

Capitalização (Em mil de R$)	Efetivo	Ajustado
Passivo circulante	**0**	**0**
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	0



Capitalização (Em mil de R$)	Efetivo	Ajustado
Passivo não circulante	**59.760.864**	**59.760.864**
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	0
Patrimônio líquido	59.760.864	59.760.864
Capitalização total	**59.760.864**	**59.760.864**

12.4.1. Informações da Upcon 36

Capitalização (Em mil de R$)	Efetivo	Ajustado
Passivo circulante	**42.958.032**	**42.958.032**
Empréstimos e financiamentos	42.958.032	42.958.032
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	0
Passivo não circulante	**6.428.421**	**6.428.421**
Empréstimos e financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	0	0
Patrimônio líquido	6.428.421	6.428.421
Capitalização total	**49.386.453**	**49.386.453**

Índices de Liquidez da Gafisa

Índices de liquidez (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice Efetivo	Índice Ajustado [4]
Ativo circulante	1.083.637.000	1.153.637.000
Realizável Longo Prazo	2.916.533.000	2.916.533.000
Passivo circulante	1.577.163.000	1.647.163.000
Passivo não circulante	471.820.000	471.820.000
Liquidez Geral [1]	**1,95**	**1,92**
Liquidez Corrente [2]	**0,69**	**0,70**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	80.323.000	80.323.000
Liquidez Imediata [3]	**0,05**	**0,05**

(1) O índice de Liquidez Geral corresponde à somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

(2) O índice de Liquidez Corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de Liquidez Imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.



Índices de Liquidez da Upcon 33

Índices de liquidez (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice Efetivo	**Índice Ajustado (4)**
Ativo circulante	170.479.939	205.479.939
Realizável Longo Prazo	34.117	34.117
Passivo circulante	143.818.276	178.818.276
Passivo não circulante	895.382	895.382
Liquidez Geral (1)	**1,18**	**1,14**
Liquidez Corrente (2)	**1,19**	**1,15**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	7.531.711	7.531.711
Liquidez Imediata (3)	**0,05**	**0,04**

(1) O índice de Liquidez Geral corresponde à somatória do ativo circulante com o ativo realizável a longo prazo dividido pela somatória do passivo circulante com o passivo não circulante da Devedora.

(2) O índice de Liquidez Corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de Liquidez Imediata corresponde ao quociente da divisão (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Liquidez da Gafisa Propriedades

Índices de liquidez (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024
Ativo circulante	423.299.850
Realizável Longo Prazo	89.916.712
Passivo circulante	143.818.276
Passivo não circulante	114.255.656
Liquidez Geral	**1,99**
Liquidez Corrente	**2,94**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	104.581.420
Liquidez Imediata	**0,73**

Índices de Liquidez da Gafisa 47

Índices de liquidez (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024
Ativo circulante	0
Realizável Longo Prazo	99.867.920
Passivo circulante	1.408.557
Passivo não circulante	2.441.218
Liquidez Geral (1)	**25,94**
Liquidez Corrente (2)	**0,00**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	0
Liquidez Imediata (3)	**0,00**



Índices de Liquidez da Gafisa 80

Índices de liquidez (R$ mil)	**Em 31 de Dezembro de 2024**
Ativo circulante	11.817.947
Realizável Longo Prazo	87.407
Passivo circulante	2.653.036
Passivo não circulante	880.174
Liquidez Geral	**3,37**
Liquidez Corrente	**4,45**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	10
Liquidez Imediata	**0,00**

Índices de Liquidez da Nuove Direzioni

Índices de liquidez (R$ mil)	**Em 31 de Dezembro de 2024**
Ativo circulante	72.675.668
Realizável Longo Prazo	1.289.541
Passivo circulante	12.630.390
Passivo não circulante	1.585.787
Liquidez Geral	**5,20**
Liquidez Corrente	**5,75**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	3.707.236
Liquidez Imediata	**0,29**

Índices de Liquidez da Upcon 36

Índices de liquidez (R$ mil)	**Em 31 de Dezembro de 2024**
Ativo circulante	72.891.748
Realizável Longo Prazo	0
Passivo circulante	65.971.642
Passivo não circulante	512.982
Liquidez Geral	**1,10**
Liquidez Corrente	**1,10**
Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo e longo prazo	
Liquidez Imediata	**0,18**

Índices de Atividade da Gafisa

Índices de Atividade (R$ mil)	**Em 31 de dezembro de 2024**	
	Índice efetivo	**Índice Ajustado[2]**
Receita de venda de bens e/ou serviços	52.040.000	52.040.000
Ativo Total[1]	4.000.170.000	4.070.170.000
Giro do ativo total	0,01	0,01

(1) O giro do Ativo Total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2024.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.



Índices de Atividade da Upcon 33

Índices de Atividade (R$ mil)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado[2]
Receita de venda de bens e/ou serviços	**74.810823**	74.810.823
Ativo Total[1]	170.514.056	205.514.056
Giro do ativo total	0,44	0,36

(1) O giro do Ativo Total é dado pela divisão da receita de vendas de bens e/ou serviços pelo ativo total da Devedora em 31 de dezembro de 2024.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade da Gafisa Propriedades

Índices de Atividade (R$ mil)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Receita de venda de bens e/ou serviços	361.880.124	361.880.124
Ativo Total	1.212.799.513	1.212.799.513
Giro do ativo total	0,30	0,30

Índices de Atividade da Gafisa 47

Índices de Atividade (R$ mil)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Receita de venda de bens e/ou serviços	0	0
Ativo Total	99.867.920	99.867.920
Giro do ativo total	0,00	0,00

Índices de Atividade da Gafisa 80

Índices de Atividade (R$ mil)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Receita de venda de bens e/ou serviços	0	0
Ativo Total	11.905.354	11.905.354
Giro do ativo total	0,00	0,00

Índices de Atividade da Nuove Direzioni

Índices de Atividade (R$ mil)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Receita de venda de bens e/ou serviços	4.606.717	4.606.717
Ativo Total	73.977.041	73.977.041
Giro do ativo total	0,06	0,06

Índices de Atividade da Upcon 36

Índices de Atividade (R$ mil)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Receita de venda de bens e/ou serviços	48.728.862	48.728.862
Ativo Total	72.913.045	72.913.045
Giro do ativo total	0,67	0,67



Índices de Endividamento da Gafisa

Índices de endividamento (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado[4]
Passivo circulante	1.577.163.000	1.647.163.000
Passivo não circulante	471.820.000	471.820.000
Passivo circulante + passivo não circulante	2.048.983.000	2.118.983.000
Ativo total	4.000.170.000	4.070.170.000
Índice de endividamento geral[1]	**0,51**	**0,52**
Patrimônio Líquido	1.951.187.000	1.951.187.000
Grau de endividamento[2]	**1,05**	**1,09**
Composição do endividamento[3]	**0,77**	**0,78**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento da Upcon 33

Índices de endividamento (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado[4]
Passivo circulante	143.818.276	178.818.276
Passivo não circulante	895.382	895.382
Passivo circulante + passivo não circulante	144.713.659	179.713.658
Ativo total	170.514.056	205.514.056
Índice de endividamento geral[1]	**0,85**	**0,87**
Patrimônio Líquido	25.800.397	25.800.397
Grau de endividamento[2]	**5,61**	**6,97**
Composição do endividamento[3]	**0,99**	**1,00**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) O grau de endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) Patrimônio Líquido da Devedora.

(3) A composição do endividamento corresponde ao quociente da divisão (i) do passivo circulante pela (ii) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Endividamento da Gafisa Propriedades

Índices de endividamento (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustad
Passivo circulante	143.818.276	143.818.276
Passivo não circulante	114.255.656	114.255.656
Passivo circulante + passivo não circulante	258.073.932	258.073.932
Ativo total	513.216.562	513.216.562
Índice de endividamento geral	**0,21**	**0,21**
Patrimônio Líquido	781.968.568	781.968.568
Grau de endividamento	**0,33**	**0,33**
Composição do endividamento	**0,56**	**0,56**



Índices de Endividamento da Gafisa 47

Índices de endividamento (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Passivo circulante	1.408.557	1.408.557
Passivo não circulante	2.441.218	2.441.218
Passivo circulante + passivo não circulante	3.849.775	3.849.775
Ativo total	99.867.920	99.867.920
Índice de endividamento geral	**0,04**	**0,04**
Patrimônio Líquido	96.018.145	96.018.145
Grau de endividamento	**0,04**	**0,04**
Composição do endividamento	**0,37**	**0,37**

Índices de Endividamento da Gafisa 80

Índices de endividamento (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Passivo circulante	2.653.036	2.653.036
Passivo não circulante	880.174	880.174
Passivo circulante + passivo não circulante	3.533.210	3.533.210
Ativo total	11.905.354	11.905.354
Índice de endividamento geral	**0,30**	**0,30**
Patrimônio Líquido	8.372.145	8.372.145
Grau de endividamento	**0,42**	**0,42**
Composição do endividamento	**0,75**	**0,75**

Índices de Endividamento da Nuove Direzioni

Índices de endividamento (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Passivo circulante	12.630.390	12.630.390
Passivo não circulante	1.585.787	1.585.787
Passivo circulante + passivo não circulante	14.216.176	14.216.176
Ativo total	73.965.209	73.965.209
Índice de endividamento geral	**0,19**	**0,19**
Patrimônio Líquido	59.760.864	59.760.864
Grau de endividamento	**0,24**	**0,24**
Composição do endividamento	**0,89**	**0,89**

Índices de Endividamento da Upcon 36

Índices de endividamento (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustad
Passivo circulante	65.971.642	65.971.642
Passivo não circulante	512.982	512.982
Passivo circulante + passivo não circulante	66.484.624	66.484.624
Ativo total	72.891.748	72.891.748
Índice de endividamento geral	**0,91**	**0,91**
Patrimônio Líquido	6.428.421	6.428.421
Grau de endividamento	**10,34**	**10,34**
Composição do endividamento	**0,99**	**0,99**



Índices de Lucratividade da Gafisa

Índices de Lucratividade (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Prejuízo bruto	(45.579.000)	(45.579.000)
Receita operacional líquida	52.040.000	52.040.000
Margem bruta	**-0,88**	**-0,88**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	280.000	280.000
Receita operacional líquida	52.040.000	52.040.000
Margem operacional	**0,01**	**0,01**
Prejuízo líquido do período	**(40.577.000)**	**(40.577.000)**
Receita operacional líquida	**52.040.000**	**52.040.000**
Margem líquid	-0,78	-0,78
Prejuízo líquido do período	**(40.577.000)**	**(40.577.000)**
Total do patrimônio Líquido	**1.951.187.000**	**1.951.187.000**
Retorno sobre o Patrimônio Líquido[4]	**-0,02**	**-0,02**

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da Gafisa.

(2) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da Gafisa.

(3) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido do período pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da Gafisa.

(4) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do lucro líquido do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 da Gafisa.

(5) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) que a Gafisa estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade da Upcon 33

Índices de Lucratividade (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado[5]
Prejuízo bruto	(8.422.049)	(8.422.049)
Receita operacional líquida	74.810.823	74.810.823
Margem bruta[1]	**-0,11**	**-0,11**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(11.485.917)	(11.485.917)
Receita operacional líquida	74.810.823	74.810.823
Margem operacional[2]	**-0,15**	**-0,15**
Lucro líquido do período	**(12.834.109)**	**(12.834.109)**
Receita operacional líquida	74.810.823	74.810.823
Margem líquida[3]	**-0,17**	**-0,17**
Lucro líquido do período	**(12.834.109)**	**(12.834.109)**
Total do patrimônio Líquido	**25.800.397**	**25.800.397**
Retorno sobre o Patrimônio Líquido[4]	**-0,50**	**-0,50**

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da Upcon 33.

(2) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do lucro antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da Upcon 33.

(3) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido do período pela receita operacional líquida do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 da Upcon 33.

(4) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do lucro líquido do período de 12 (doze) meses findo em 31 de dezembro de 2024 pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 da Upcon 33.

(5) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de aproximadamente R$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) que a Upcon 33estima receber na Oferta.



Índices de Lucratividade da Gafisa Propriedades

Índices de Lucratividade (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Lucro bruto	107.673.234	107.673.234
Receita operacional líquida	361.880.124	361.880.124
Margem bruta	**0,30**	**0,30**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	268.272.178	268.272.178
Receita operacional líquida	361.880.124	361.880.124
Margem operacional	**0,74**	**0,74**
Lucro líquido do período	**281.617.214**	**281.617.214**
Receita operacional líquida	**361.880.124**	**361.880.124**
Margem líquida	0,78	0,78
Lucro líquido do período	**281.617.214**	**281.617.214**
Total do patrimônio Líquido	**781.968.568**	**781.968.568**
Retorno sobre o Patrimônio Líquido	**0,36**	**0,36**

Índices de Lucratividade da Gafisa 47

Índices de Lucratividade (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Prejuízo bruto	-12.500	-12.500
Receita operacional líquida	0	0
Margem brut	**0,00**	**0,00**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	229.828	229.828
Receita operacional líquida	0	0
Margem operacional	**0,00**	**0,00**
Lucro líquido do período	**229.828**	**229.828**
Receita operacional líquida	**0**	**0**
Margem líquida	0,00	0,00
Lucro líquido do período	**229.828**	**229.828**
Total do patrimônio Líquido	**96.018.145**	**96.018.145**
Retorno sobre o Patrimônio Líquido	**0,00**	**0,00**

Índices de Lucratividade da Gafisa 80

Índices de Lucratividade (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Prejuízo bruto	0	0
Receita operacional líquida	0	0
Margem bruta	**0,00**	**0,00**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	-81.437	-81.437
Receita operacional líquida	0	0
Margem operacional	**0,00**	**0,00**
Prejuízo líquido do período	**-81.437**	**-81.437**
Receita operacional líquida	**0**	**0**
Margem líquida	0,00	0,00
Prejuízo líquido do período	**-81.437**	**-81.437**
Total do patrimônio Líquido	**8.372.145**	**8.372.145**
Retorno sobre o Patrimônio Líquido	**-0,01**	**-0,01**



Índices de Lucratividade da Nuove Direzioni

Índices de Lucratividade (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Prejuízo bruto	-5.477.671	-5.477.671
Receita operacional líquida	4.606.717	4.606.717
Margem bruta	**-1,19**	**-1,19**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	-8.594.181	-8.594.181
Receita operacional líquida	4.606.717	4.606.717
Margem operacional	**-1,87**	**-1,87**
Prejuízo líquido do período	**-8.703.730**	**-8.703.730**
Receita operacional líquida	**4.606.717**	**4.606.717**
Margem líquida	-1,89	-1,89
Prejuízo líquido do período	**-8.703.730**	**-8.703.730**
Total do patrimônio Líquido	**59.760.864**	**59.760.864**
Retorno sobre o Patrimônio Líquido	**-0,15**	**-0,15**

Índices de Lucratividade da Upcon 36

Índices de Lucratividade (R$ mil)	Em 31 de Dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado
Lucro bruto	3.971.114	3.971.114
Receita operacional líquida	48.728.862	48.728.862
Margem bruta	**0,08**	**0,08**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	-1.404.551	-1.404.551
Receita operacional líquida	48.728.862	48.728.862
Margem operacional	**-0,03**	**-0,03**
Prejuízo líquido do período	**-2.149.405**	**-2.149.405**
Receita operacional líquida	**48.728.862**	**48.728.862**
Margem líquida	-0,04	-0,04
Prejuízo líquido do período	**-2.149.405**	**-2.149.405**
Total do patrimônio Líquido	**6.428.421**	**6.428.421**
Retorno sobre o Patrimônio Líquido	**-0,33**	**-0,33**

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.

12.5.1. Informações da Gafisa

Por se tratar de companhia aberta, as 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 da Gafisa podem ser obtidas no seu Formulário de Referência, incorporados por referência a este Prospecto, conforme Seção 15.1 deste Prospecto.

12.5.1.1 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 à Upcon 33 e Garantidoras

Descrever sumariamente o histórico do emissor (1.1.)



12.5.1.2 Informações da Upcon 33

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, cj 32, 3º andar, bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900., inscrita no CNPJ sob o n° 01.545.826/0001-07 ("Sociedade"), cujas sócias são, a (i) **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, ("Gafisa S.A.") e (ii) **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-71 ("Gafisa 80") e, quando em conjunto com Gafisa S.A., ("Sócios"). A Sociedade é administrada pelo **Sr. Edmar Prado Lopes Neto**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 04.066.178-7 SSP/SP, inscrito o CPF sob o n° 931.827.087-91, residente e domiciliado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900

Informações da Gafisa Propriedades

GAFISA PROPRIEDADES INCORPORACAO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTAO DE ATIVOS IMOBILIARIOS S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, sala Signature II, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o n° 08.168.657/0001-74. A GAFISA PROPRIEDADES tem por sua única acionista a GAFISA S.A e é administrada pela Diretoria, composta por: **Sr. Frederico Pereira Kessler** (CPF 008.478.617-59) e reeleição de **Cristiano Augusto Dias Corrêa** (CPF nº 054.950.767-10), com mandato unificado de 03 (três) anos.

Informações da Gafisa 47

GAFISA SPE - 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Bloco 2, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o n° 07.722.563/0001-32, cujas sócias são: (i) a Gafisa; e (ii) **LIDHIS HOLDING LTDA**., sociedade empresaria limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhaes de Castro, n° 4800, Torre 1 conjunto 162, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o n° 08.046.313/0001-92, com registro na JUCESP sob o NIRE 35.601.850.533. A GAFISA 47 é administrada por: (i) **Frederico Pereira Kessler**; (ii) **Sheyla Castro Resende**; (iii) **Edmar Prado Lopes Neto**; (iv) **Luis Fernando Garzi Ortiz**; e (B) Administradores Lidhis: (i) **Rui Gregório Back**; (ii) **Christian Marie José Roger André Hunt**.

Informações da Gafisa 80

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, cj 32, 3º andar, bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o n° 09.272.306/0001-71. A GAFISA 80 tem como acionistas: (i) a **GAFISA S.A**; (ii) **Wilson Amaral de Oliveira** e (iii**) Alceu Duilio Calciolar**i e é administrada pela Diretoria, composta por: (i) **Frederico Pereira Kessler**; (ii) **Sheyla Castro Resende**; (iii) **Luis Fernando Garzi Ortiz**; e (iv**) Edmar Prado Lopes Neto**.

Informações da Nuove Direzioni

NUOVE DIREZIONI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 131, 13º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o n° 35.152.014/0001-



05, cujas sócias são: (i) **GAFISA S.A.**; e (ii) **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-71. A NUOVE DIREZIONI é administrada por sua diretoria, composta por: (i) **Frederico Pereira Kessler**; (ii) **Sheyla Castro Resende**; (iii) **Luis Fernando Garzi Ortiz**; e (iv) **Edmar Prado Lopes Neto**.

Informações da Upcon 36

UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade limitada , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, cj 32, 3º andar, bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o n° 34.637.620/0001-58, cujas sócias são: (i) **GAFISA S.A.** e (ii) **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-71. A UPCON 36 é administrada por sua diretoria, composta por: (i) **Frederico Pereira Kessler**;(ii) **Sheyla Castro Resende**;(iii) **Luis Fernando Garzi Ortiz** e (iv) **Edmar Prado Lopes Neto**.

Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas (1.2)

Upcon 33

A Sociedade tem por objeto o propósito específico de planejamento, promoção, incorporação o propósito específico de planejamento, promoção, incorporação, realização de receita, e a venda, compreendendo a entrega, prontos e acabados, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, do empreendimento imobiliário a ser realizado sobre imóvel(is) próprio(s), nos termos da Lei n/4.591/64, conforme expressamente definido pela diretoria da Sociedade, podendo, ainda, realizar a venda ou alienação a qualquer título de tal(is) imóvel(is) caso venha a ser deliberada a não realização de empreendimento imobiliário sobre o todo ou parte dele(s).

Gafisa Propriedades

A Companhia tem por objeto social: (a) incorporação imobiliária, nos termos da Lei n°4.591/64, inclusive de empreendimentos imobiliários corporativos, comerciais, shoppings centers, logísticos e de uso misto; (b)planejamento e desenvolvimento de empreendimentos-imobiliários; (c) Aluguel de imóveis próprios e de terceiros; (d) Administração de bens imóveis próprios e de terceiros; (e) Compra e venda de imóveis, inclusive, frações ideais de imóveis; (f) Construção Civil e prestação de serviços de engenharia; (g) Prestação de Serviços de consultoria, desenvolvimento, administração, assessoria e gestão de empreendimentos imobiliários e atividades inerentes a mercado imobiliário, inclusive de ativos imobiliários de terceiros. (h) Participação em sociedades, consórcios e fundos de investimentos; (i) Locação de ativos imobiliários por meio de Build to Suit, Sale Leaseback e arrendamento; (j) Prestação de serviços de consultoria, assessoria e administração de ativos imobiliários para Fundos de Investimentos, Clube de Investimentos ou outras formas associativas de investidores atuantes no mercado imobiliário.

Gafisa SPE 47

A Sociedade tem por objeto o propósito específico de planejamento, incorporação, realização de receita, e a venda, compreendendo a entrega, de unidades habitacionais, prontas e acabadas, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, do empreendimento imobiliário a ser realizado sobre o imóvel objeto da matrícula n° 33.534, do Registro de Imóveis da 6a Zona de Porto Alegre, Rio Grande do Sul.

Gafisa SPE 80

A Companhia tem por objeto a participação em outras sociedades, no Brasil, ou no exterior, como sócia ou acionista.



Nuove Direzioni

A sociedade tem por objeto social o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei n° 4.591/1964, ou loteamento urbano.

Upcon 36

A Sociedade tem por objeto o propósito específico de planejamento, promoção, incorporação, realização de receita, e a venda compreendendo a entrega, prontos e acabados, com a respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, do empreendimento imobiliário a ser realizado sobre imóvel(is) próprio(s), nos termos da Lei n° 4.591/64, conforme expressamente definido pela diretoria da Sociedade, podendo, ainda, realizar a venda ou a alienação a qualquer título de tal(is) imóvel(is) caso venha a ser deliberada a não realização de empreendimento imobiliário sobre o todo ou parte dele(s).

Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor (1.11.)

Upcon 33: Não aplicável

Gafisa Propriedades: Não Aplicável

Gafisa 47: Não Aplicável

Gafisa 80: Não Aplicável

Nouve Direzioni: Não Aplicável

Upcon 36: Não Aplicável

Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor (1.14)

Em relação à Upcon 33 e às Garantidoras, não ocorreram alterações significativas na forma de condução dos seus negócios;

Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles (6.1):

UPCON 33	
Razão social	**UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	08.168.657/0001-74
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	N/A
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	N/A
se participa de acordo de acionistas	Não
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	Tabelas abaixo.



UPCON 33	
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	Não aplicável.
data da última alteração	N/A

GAFISA PROPRIEDADES	
Razão social	**GAFISA PROPRIEDADES INCORPORACAO, ADMINISTRACAO, CONSULTORIA E GESTAO DE ATIVOS IMOBILIARIOS S.A.**
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	08.168.657/0001-74
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	N/A
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	N/A
se participa de acordo de acionistas	Não
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	Tabelas abaixo.
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	Não aplicável.
data da última alteração	N/A

GAFISA 47	
Razão social	**GAFISA SPE 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	07.722.563/0001-32
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	N/A
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	N/A
se participa de acordo de acionistas	Não



GAFISA 47	
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	Tabelas abaixo.
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	Não aplicável.
data da última alteração	N/A

GAFISA 80	
Razão social	**GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	09.272.306/0001-71
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	N/A
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	N/A
se participa de acordo de acionistas	Não
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	Tabelas abaixo.
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	Não aplicável.
data da última alteração	N/A

NUOVE DIREZIONI	
Razão social	**NUOVE DIREZIONI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS.**
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	35.152.014/0001-05
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	N/A
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	N/A



NUOVE DIREZIONI	
se participa de acordo de acionistas	Não
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	Tabelas abaixo.
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	Não aplicável.
data da última alteração	N/A

UPCON 36	
Razão social	**UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.**
Nacionalidade	Brasileira.
CPF/CNPJ	34.637.620/0001-58
quantidade de ações detidas, por classe e espécie	N/A
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	N/A
percentual detido em relação ao total do capital social	N/A
se participa de acordo de acionistas	Não
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	Tabelas abaixo.
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	Não aplicável.
data da última alteração	N/A

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando (7.1.):

a) Políticas de indicação e preenchimento de cargos:

As Garantidoras e a Upcon 33 não têm definidas políticas específicas de indicação e preenchimento de cargos, embora o façam em termos alinhados com o mercado aos quais são inseridas, realizando análises criteriosas dos perfis de candidatos conforme atribuições do cargo.

(b) Mecanismos de avaliação de desempenho:

As Garantidoras e a Upcon 33 não adotaram, até o momento, política específica de avaliação de desempenho de seus profissionais, embora mantenham vigente a preocupação com suas evoluções e com o desenvolvimento em termos satisfatórios das atividades de cada um de seus setores.



(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

As Garantidoras e a Upcon 33 não adotaram, até o momento, procedimentos e/ou regras específicas para identificação e administração de conflitos de interesses, embora mantenham-se atentos à temática, visando sobretudo o não impacto negativo de tais conflitos às suas atividades.

(d) Indicação por órgão (i) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; (ii) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça: (iii) do número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a Devedora entenda relevantes:

Não aplicável

(e) Objetivos específicos que a(s) Devedora(s) 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 (quando instalado):

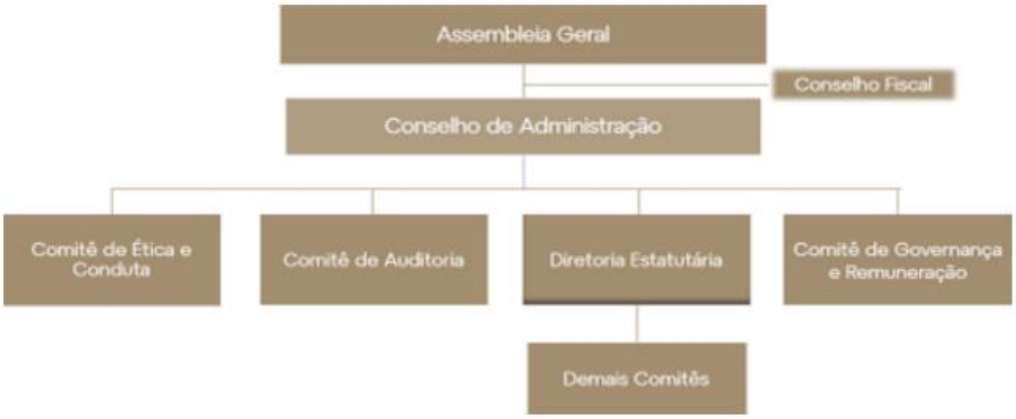
Não aplicável.

(f) Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

Não há, no momento, na estrutura das Garantidoras e da Upcon 33, designação específica para a função de avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

O Conselho de Administração da Gafisa é o órgão responsável pela tomada de decisões e formulação de diretrizes e políticas gerais referentes aos negócios da Companhia, incluindo suas estratégias de longo prazo. Além disso, o Conselho também nomeia os diretores executivos e supervisiona suas atividades. As decisões do Conselho de Administração são ratificadas por meio do voto majoritário de seus membros. No caso de empate, cabe ao Presidente do Conselho de Administração, além de seu voto pessoal, dar o voto decisivo. O Conselho é formado por cinco membros, dos cinco, três (60%) são independentes, segundo o Estatuto Social da Gafisa e o regulamento da B3 estabelecem um mínimo de 20% de membros independentes. O mandato dos membros é unificado, de dois anos, passível de reeleição e de destituição pelos acionistas em assembleia geral.

A Gafisa possui uma estrutura de governança corporativa definida de acordo com o Estatuto Social da Companhia e o Regimento Interno de seus órgãos de administração e assessoramento, conforme organograma:



A estrutura administrativa da Gafisa é constituída por (i) Conselho de Administração, (ii) Diretoria Executiva e (iii) Conselho Fiscal.

Compete ao Conselho de Administração da Gafisa:

1) Estabelecer as diretrizes dos negócios;



2) Aprovar, anualmente, o orçamento operacional e o plano de negócios; Eleger e destituir Diretores, estabelecer suas atribuições e supervisionar seu trabalho de gerência;

3) Estabelecer os critérios gerais referentes à remuneração e à política de benefícios aos administradores e ao Conselho de administração;

4) Convocar Assembleia de Acionistas;

5) Propor alterações ao Estatuto Social; Selecionar e depor auditores independentes; e

6) Autorizar a emissão de ações, bônus e debêntures simples, entre outras responsabilidades.

A Gafisa possui Política de indicação dos membros do Conselho de administração, comitês de assessoramento, conselho fiscal e Diretoria, aprovada em reunião do Conselho de Administração em 28 de setembro de 2023. No documento são indicadas as diretrizes de seleção do perfil de cada candidato aos órgãos da administração da Gafisa.

A Gafisa adota a prática de avaliação periódica, geralmente a cada 2 (dois) anos, quando são acompanhados os resultados de uma auto avaliação dos membros do Conselho de Administração sobre sua gestão no período, assim como dos comitês que o assessoram. Os diretores da Gafisa são avaliados anualmente pela Diretora Presidente. A avaliação tem por objetivo verificar se foram atingidas as metas individuais preestabelecidas, todas relativas à performance da respectiva área e da Gafisa. Além disso, são avaliados os perfis comportamentais de acordo com as competências organizacionais definidas. O Diretor Presidente, por sua vez, é avaliado anualmente pelo Conselho de Administração de acordo com a performance da Gafisa, avaliação também realizada com base em critérios preestabelecidos, além dos aspectos comportamentais de acordo com as competências organizacionais definidas. i) metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação São utilizados métodos e mecanismos desenvolvidos por empresa de consultoria especializada, referente à atuação dos membros no período em questão, que envolvem critérios pré- estabelecidos abrangendo aspectos comportamentais, competências técnicas e de gestão. iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos.

Em alguns casos são utilizados métodos e mecanismos desenvolvidos por empresa de consultoria especializada, em outros casos, o mecanismo de acompanhamento é criado pela própria Gafisa.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, não poderá ser eleito como administrador da Gafisa, salvo dispensa da assembleia geral, aquele que tiver interesse conflitante com a sociedade. A lei dispõe, ainda, que é vedado ao administrador intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da companhia, bem como na deliberação que a respeito tomarem os demais administradores, cumprindo-lhe cientificá-los do seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e extensão do seu interesse. Não obstante, admite-se que o administrador contrate com a Gafisa em condições razoáveis ou equitativas, idênticas às que prevalecem no mercado ou em que a Gafisa contrataria com terceiros.

No que se refere especificamente aos administradores que também forem acionistas da Gafisa, a Lei das Sociedades por Ações dispõe que o acionista não poderá votar nas deliberações da assembleia geral relativas ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social e à aprovação de suas contas como administrador, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o da Gafisa.

A deliberação tomada em decorrência do voto de acionista que tem interesse conflitante com o da Gafisa é anulável; o acionista responderá pelos danos causados e será obrigado a transferir para a Gafisa as vantagens que tiver auferido.

O Estatuto Social da Gafisa contém uma lista de princípios de governança corporativa que devem ser rigorosamente observados por todos os membros da administração, e cuja observância deveria conduzir à minimização de situações que ofereçam potenciais conflitos de interesses ou, ao menos, dispensar-lhes um tratamento adequado e alinhado com o melhor interesse da Gafisa.



Especificamente, tal lista de princípios dispõe, entre outras disposições, que nenhum membro da administração poderá ter acesso a informações, participar de reuniões de quaisquer órgãos da administração, exercer o voto ou de qualquer forma intervir nos assuntos em que esteja, direta ou indiretamente, em situação de interesse conflitante com os interesses da Gafisa ou quando possa ser particularmente beneficiado sob qualquer forma. O Código de Conduta e Ética da Gafisa estipula regras sobre conflito de interesses para todos os colaboradores (incluindo os membros do Conselho de Administração).

Dentre as provisões ali contidas, destaca-se como relevante, para prevenção de eventual conflito, a proibição do exercício de atividades que estejam ou aparentem estar em conflito com os interesses da Companhia.

O Comitê de Auditoria da Companhia é responsável por apreciar eventuais conflitos de interesses envolvendo os membros do Conselho de Administração da Gafisa, bem como fornecer opinião sobre a possibilidade ou não de quaisquer de tais Conselheiros votarem qualquer matéria que possa ensejar conflito de interesses.

Maiores informações a respeito da estrutura societária e de governança da Gafisa podem ser obtidos em: https://ri.gafisa.com.br/governanca-corporativa/visao-geral-destaques/.

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 (8.2.):

Gafisa S.A.

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Executiva**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº Total de membros	5	6	3	14
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	1.349.000	5.559.000	288.000	7.196.000
Benefícios diretos e indiretos	-	520.000	-	520.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	270.000	1.098.000	58.000	1.426.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	0	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	3.849.000	0	3.849.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	5	7	0	12
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	890.000	4.942.000	120.000	5.832.000
Benefícios diretos e indiretos	-	433.000	-	433.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	178.000	1.976.000	24	2.154.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	4.315.000	-	4.315.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	7	7	3	17
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	840.000	4.093.000	360.000	5.293.000
Benefícios diretos e indiretos	-	393.000	-	393.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	168.000	943.000	72.000	1.183.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	7.045.000	-	7.045.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Upcon 33

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	5	6	3	14
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	1.349.000	5.559.000	288.000	7.196.000
Benefícios diretos e indiretos	-	520.000	-	520.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	270.000	1.098.000	58.000	1.426.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	0	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	3.849.000	0	3.849.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	5	7	0	12
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	890.000	4.942.000	120.000	5.832.000
Benefícios diretos e indiretos	-	433.000	-	433.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	178.000	1.976.000	24	2.154.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	4.315.000	-	4.315.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	7	7	3	17
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	840.000	4.093.000	360.000	5.293.000
Benefícios diretos e indiretos	-	393.000	-	393.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	168.000	943.000	72.000	1.183.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	7.045.000	-	7.045.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Gafisa Propriedades

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	5	6	3	14
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	1.349.000	5.559.000	288.000	7.196.000
Benefícios diretos e indiretos	-	520.000	-	520.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	270.000	1.098.000	58.000	1.426.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	0	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	3.849.000	0	3.849.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	5	7	0	12
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	890.000	4.942.000	120.000	5.832.000
Benefícios diretos e indiretos	-	433.000	-	433.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	178.000	1.976.000	24	2.154.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	4.315.000	-	4.315.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	7	7	3	17
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	840.000	4.093.000	360.000	5.293.000
Benefícios diretos e indiretos	-	393.000	-	393.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	168.000	943.000	72.000	1.183.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	7.045.000	-	7.045.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Gafisa 47

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	5	6	3	14
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	1.349.000	5.559.000	288.000	7.196.000
Benefícios diretos e indiretos	-	520.000	-	520.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	270.000	1.098.000	58.000	1.426.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	0	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	3.849.000	0	3.849.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	5	7	0	12
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	890.000	4.942.000	120.000	5.832.000
Benefícios diretos e indiretos	-	433.000	-	433.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	178.000	1.976.000	24	2.154.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	4.315.000	-	4.315.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	7	7	3	17
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	840.000	4.093.000	360.000	5.293.000
Benefícios diretos e indiretos	-	393.000	-	393.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	168.000	943.000	72.000	1.183.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	7.045.000	-	7.045.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Gafisa 80

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	5	6	3	14
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	1.349.000	5.559.000	288.000	7.196.000
Benefícios diretos e indiretos	-	520.000	-	520.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	270.000	1.098.000	58.000	1.426.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	0	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	3.849.000	0	3.849.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	5	7	0	12
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	890.000	4.942.000	120.000	5.832.000
Benefícios diretos e indiretos	-	433.000	-	433.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	178.000	1.976.000	24	2.154.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	4.315.000	-	4.315.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	7	7	3	17
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	840.000	4.093.000	360.000	5.293.000
Benefícios diretos e indiretos	-	393.000	-	393.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	168.000	943.000	72.000	1.183.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	7.045.000	-	7.045.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Nuove Direzioni

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	5	6	3	14
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	1.349.000	5.559.000	288.000	7.196.000
Benefícios diretos e indiretos	-	520.000	-	520.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	270.000	1.098.000	58.000	1.426.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	0	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	3.849.000	0	3.849.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	5	7	0	12
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	890.000	4.942.000	120.000	5.832.000
Benefícios diretos e indiretos	-	433.000	-	433.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	178.000	1.976.000	24	2.154.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	4.315.000	-	4.315.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	7	7	3	17
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	840.000	4.093.000	360.000	5.293.000
Benefícios diretos e indiretos	-	393.000	-	393.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	168.000	943.000	72.000	1.183.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	7.045.000	-	7.045.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Upcon 36

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	5	6	3	14
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	1.349.000	5.559.000	288.000	7.196.000
Benefícios diretos e indiretos	-	520.000	-	520.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	270.000	1.098.000	58.000	1.426.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	0	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	3.849.000	0	3.849.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Executiva**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº Total de membros	5	7	0	12
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	890.000	4.942.000	120.000	5.832.000
Benefícios diretos e indiretos	-	433.000	-	433.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	178.000	1.976.000	24	2.154.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	4.315.000	-	4.315.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	**Diretoria Executiva**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº Total de membros	7	7	3	17
Nº Total de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual (R$)				
Salário ou pró-labore	840.000	4.093.000	360.000	5.293.000
Benefícios diretos e indiretos	-	393.000	-	393.000
Participação em comitês	-	-	-	-
Outros	168.000	943.000	72.000	1.183.000
Descrição de outras remunerações fixas	-	-	-	-
Remuneração variável (R$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	7.045.000	-	7.045.000
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0



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

Upcon 33:

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido (R$)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro ripo de dívida	Taxa de juros cobrados
Sócios	N/A	4.173,243,30	4.173.243,30	N/A	N/A	N/A
Relação com o emissor	Controlada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Objeto contrato	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Garantia e seguros	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rescisão ou extinção	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Natureza e razão para a operação	Intercompany	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Posição contratual do emissor	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Especificar	Saldo Intercompany com a Holding	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Gafisa:

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido (R$)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro ripo de dívida	Taxa de juros cobrados
Sócios	N/A	83.848.932,68	83.848.932,68	N/A	N/A	N/A
Relação com o emissor	Controladora	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Objeto contrato	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Garantia e seguros	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rescisão ou extinção	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Natureza e razão para a operação	Intercompany	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Posição contratual do emissor	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Especificar	Saldo Intercompany com as SPEs Controladas	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



Gafisa Propriedades:

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido (R$)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro ripo de dívida	Taxa de juros cobrados
Sócios	N/A	68.299.904,62	68.299.904,62	N/A	N/A	N/A
Relação com o emissor	Controlada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Objeto contrato	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Garantia e seguros	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rescisão ou extinção	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Natureza e razão para a operação	Intercompany	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Posição contratual do emissor	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Especificar	Saldo Intercompany com a Holding	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Gafisa 47:

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido (R$)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro ripo de dívida	Taxa de juros cobrados
Sócios	N/A	534.037,25	534.037,25	N/A	N/A	N/A
Relação com o emissor	Controlada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Objeto contrato	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Garantia e seguros	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rescisão ou extinção	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Natureza e razão para a operação	Intercompany	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Posição contratual do emissor	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Especificar	Saldo Intercompany com a Holding	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



Gafisa 80:

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido (R$)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro ripo de dívida	Taxa de juros cobrados
Sócios	N/A	848.493,22	848.493,22	N/A	N/A	N/A
Relação com o emissor	Controlada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Objeto contrato	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Garantia e seguros	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rescisão ou extinção	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Natureza e razão para a operação	Intercompany	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Posição contratual do emissor	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Especificar	Saldo Intercompany com a Holding	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Nuove Direzioni:

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido (R$)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro ripo de dívida	Taxa de juros cobrados
Sócios	N/A	22.183.511,33	22.183.511,33	N/A	N/A	N/A
Relação com o emissor	Controlada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Objeto contrato	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Garantia e seguros	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rescisão ou extinção	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Natureza e razão para a operação	Intercompany	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Posição contratual do emissor	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Especificar	Saldo Intercompany com a Holding	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



Upcon 36:

Parte Relacionada	Data transação	Montante envolvido (R$)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro ripo de dívida	Taxa de juros cobrados
Sócios	N/A	657.566,64	657.566,64	N/A	N/A	N/A
Relação com o emissor	Controlada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Objeto contrato	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Garantia e seguros	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Rescisão ou extinção	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Natureza e razão para a operação	Intercompany	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Posição contratual do emissor	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Especificar	Saldo Intercompany com a Holding	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social (12.1.):

Tabela para a Upcon 33:

Tipo Capital	Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
Valor do capital (R$)	R$ 1.701.599.000
Prazo de integralização	N/A
Quantidade de quotas emitidas	115.936.297
Quantidade de quotas subscritas	115.936.297
Quantidade de quotas integralizadas	115.936.297
Prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	N/A
Quantidade de quotas autorizadas para novas emissões	N/A
títulos conversíveis em quotas e condições para conversão	N/A

Tabela para a Gafisa Propriedades:

Tipo Capital	Sociedade anônima
Valor do capital (R$)	R$554.080.858,00
Prazo de integralização	N/A
Quantidade de ações emitidas	87.917.701



Quantidade de ações subscritas	87.917.701
Quantidade de ações integralizadas	87.917.701
Prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	N/A
Quantidade de ações autorizadas para novas emissões	N/A
títulos conversíveis em ações e condições para conversão	N/A

Tabela para a Gafisa 47:

Tipo Capital	Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
Valor do capital (R$)	R$34.911.298,00
Prazo de integralização	N/A
Quantidade de quotas emitidas	34.911.298
Quantidade de quotas subscritas	34.911.298
Quantidade de quotas integralizadas	34.911.298
Prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	N/A
Quantidade de quotas autorizadas para novas emissões	N/A
títulos conversíveis em quotas e condições para conversão	N/A

Tabela para a Gafisa 80:

Tipo Capital	Sociedade anônima
Valor do capital (R$)	R$6.204.521,00
Prazo de integralização	N/A
Quantidade de quotas emitidas	1.000
Quantidade de quotas subscritas	1.000
Quantidade de quotas integralizadas	1.000
Prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	N/A
Quantidade de quotas autorizadas para novas emissões	N/A
títulos conversíveis em quotas e condições para conversão	N/A



Tabela para a Nuove Direzioni:

Tipo Capital	Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
Valor do capital (R$)	R$42.872.243,00
Prazo de integralização	N/A
Quantidade de quotas emitidas	42.872.243
Quantidade de quotas subscritas	42.872.243
Quantidade de quotas integralizadas	42.872.243
Prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	N/A
Quantidade de quotas autorizadas para novas emissões	N/A
títulos conversíveis em quotas e condições para conversão	N/A

Tabela para a Upcon 36:

Tipo Capital	Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
Valor do capital (R$)	R$ 19.161.986,00
Prazo de integralização	N/A
Quantidade de quotas emitidas	19.161.986
Quantidade de quotas subscritas	19.161.986
Quantidade de quotas integralizadas	19.161.986
Prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	N/A
Quantidade de quotas autorizadas para novas emissões	N/A
títulos conversíveis em quotas e condições para conversão	N/A

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

As Devedoras e as Garantidoras não emitiram outros valores mobiliários no Brasil que não sejam ações/quotas e que não tenham vencido ou sido resgatados.



13. RELACIONAMENTOS 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.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Securitizadora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora. O Coordenador Líder e a Emissora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Emissora. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora e as sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, e vice-versa.

Nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou na distribuição das seguintes emissões da Securitizadora:

Emissão	Séries	Quantidade Distribuída	Montante Distribuído	Ano	Ativo	Emissora	Status da Oferta
227	1ª	32.000	R$ 32.022.637,10	2024	CRI	Virgo Securitizadora	Em andamento
3	1ª; 2ª	187.000	R$ 186.888.194,45	2024	DEB	Virgo Securitizadora	Em andamento
236	1ª	96.800	R$ 97.853.527,13	2024	CRI	Virgo Securitizadora	Encerrada
249	1ª	90.000	R$ 90.569.794,51	2025	CRI	Virgo Securitizadora	Em andamento

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora 1

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora 1 não possui qualquer outro relacionamento com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. A Devedora 1 declara que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora 1 e/ou as sociedades integrantes do seu grupo econômico, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora 1 vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora 1 e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora 1.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora 2

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora 2 não possui qualquer outro relacionamento com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico. A Devedora 2 declara que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Não obstante, o



Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora 2 e/ou as sociedades integrantes do seu grupo econômico, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora 2 vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora 2 e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora 2.

O Coordenador Líder atuou na distribuição da 3ª Série da 2ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, na qual a Devedora 2 e a Gafisa 80 Participações S.A. atuaram como garantidoras. A Oferta foi encerrada em 10 de julho de 2024, no montante de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Agente Fiduciário. O Coordenador Líder e a Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Agente Fiduciário. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, e vice-versa.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. O Coordenador Líder e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Escriturador. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pelo Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, e vice-versa.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Banco Liquidante. O Coordenador Líder e a Banco Liquidante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Banco Liquidante. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, e vice-versa.



Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente do Patrimônio Separado

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário de seus negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Auditor Independente do Patrimônio Separado. O Coordenador Líder e o Auditor Independente do Patrimônio Separado não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente do Patrimônio Separado. Em vista desse cenário, não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Não obstante, o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico poderão, no futuro, serem contratados pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado e as sociedades de seu grupo econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, e vice-versa.



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

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, anteriormente à data de concessão do registro automático da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação financeira para as obrigações que possam ser verificadas após a concessão dos registros da Oferta, conforme o Contrato de Distribuição, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) fornecimento tempestivo pela Gafisa ao Coordenador Líder, aos Assessores Legais e a Securitizadora de todas as informações completas, precisas, verdadeiras, atuais, claras e objetivas para cumprimento das normas aplicáveis à Emissão/Oferta, incluindo as informações relativas ao lastro para o CRI, ficando reservando ao Coordenador Líder, quando da análise dessas informações, decidir sobre a continuidade ou não da Oferta;

(ii) obtenção pela Gafisa das autorizações e aprovações societárias, governamentais, normativas e/ou contratuais que se fizerem necessárias à formalização da Emissão e liquidação da Oferta;

(iii) conclusão da Due Diligence de modo satisfatório ao Coordenador Líder;

(iv) elaboração, negociação, assinatura e registro de toda a documentação relacionada à Emissão em conteúdo e forma satisfatórios a suas partes;

(v) cumprimento, pelas partes envolvidas na Oferta, de todas as suas respectivas obrigações constantes das normas da CVM e da ANBIMA aplicáveis às partes, conforme o caso, e à Oferta, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160, em especial a obrigação de não se manifestar na mídia sobre os CRI ou sobre a Oferta até a divulgação do Anúncio de Encerramento;

(vi) recebimento, pelo Coordenador Líder, no dia útil anterior à primeira data de liquidação da Oferta, de 2 (duas) legal opinions emitidas pelos Assessores Legais e satisfatória ao Coordenador Líder, declarando a regularidade da Oferta, a consistência das informações apresentadas no âmbito da Due Diligence, a finalização desta de modo conclusivo e satisfatório e a inexistência de fatos e contingências que possam comprometer a conclusão da Oferta;

(vii) que todas as declarações feitas pela Gafisa constantes dos documentos relacionados à Emissão sejam verdadeiras, corretas, completas e suficientes à tomada de decisão por parte dos potenciais investidores, mediante assinatura de Declaração de Veracidade;

(viii) cumprimento, pela Gafisa, diretores e funcionários, de toda e qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act ("Leis Anticorrupção"), bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias que, a critério do Coordenador Líder, possam prejudicar a Oferta;

(ix) não ocorrência de fatos ou eventos relacionados à Gafisa, à Upcon 33, e/ou à Emissora, a suas respectivas controladoras, a empresas pertencentes a estes, a diretores ou colaboradores, que, a razoável critério do Coordenador Líder, conforme aplicável, possam direta ou indiretamente causar risco à reputação do Coordenador Líder;



(x) autorização prévia pela Gafisa ao Coordenador Líder para divulgação da Emissão;

(xi) concordância do Coordenador Líder com a contratação e a remuneração pela Interveniente Anuente, de todos os prestadores de serviços atuantes na Emissão/Oferta;

(xii) obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM para distribuição pública primária dos CRI;

(xiii) registro da Emissão para negociação no Segmento Cetip UTVM da B3 e pagamento, pela Gafisa, de todos os custos relacionados a esse registro.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação das Devedoras de reembolsar o Coordenador Líder e a Emissora, conforme o caso, por todas as Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) incorridas com relação à Oferta, e de pagar a Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição) nas hipóteses em que forem devidas, ressalvado que as Condições Precedentes que dependem direta ou indiretamente da atuação da Securitizadora (ou de pessoas a eles vinculadas) e que não foram plenamente verificadas até a divulgação do Anúncio de Início só poderão ensejar a resilição do Contrato de Distribuição, e consequentemente, a revogação da Oferta, se for verificada alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, e que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelos Ofertantes e inerentes à própria Oferta.

A renúncia, pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entendeu adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pelas Devedoras, de suas obrigações previstas neste Contrato de Distribuição; ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção "*4. Fatores de Risco*", nas páginas 19 a 29 e seguintes deste Prospecto.

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

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BRUTO	% em relação ao custo unitário
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 9.919,00	0,01%
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 2.830,00	0,00%
B3 | CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R$ 27.150,00	0,03%
B3 | CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R$ 1.050,00	0,00%
B3 | CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R$ 2.882,00	0,00%
Virgo	Distribuidor	FLAT	R$ 16.602,10	0,02%
Virgo	Emissão e Gestão	FLAT	R$ 22.136,14	0,02%
Oslo	Intermediário Líder	FLAT	R$ 39.845,05	0,04%
Freitas Leite	Assessor Legal	FLAT	R$ 287.010,04	0,27%
NFA	Assessor Legal	FLAT	R$ 84.176,88	0,08%
Vortx	Hora-Homem	FLAT	R$ 60.491,60	0,06%



PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BRUTO	% em relação ao custo unitário
Vortx	Agente Registrador	FLAT	R$ 5.975,86	0,01%
Vortx	Implantação	FLAT	R$ 4.000,00	0,00%
CTE	Medição	FLAT	R$ 9.000,00	0,01%
Vortx	Instituição Custodiante	FLAT	R$ 5.975,86	0,01%
Vortx	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 19.922,52	0,02%
Vortx	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 5.534,03	0,01%
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 4.314,87	0,00%
Vortx	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R$ 1.328,17	0,00%
LINK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%
Miwa	Servicer Imobiliario	MENSAL	R$ 6.900,00	0,08%
Axis	Servicer	MENSAL	R$ 2.800,00	0,03%
CTE	Medição	MENSAL	R$ 48.500,00	0,55%
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 1.660,21	0,02%
Itau	Escriturador e Liquidante	MENSAL	R$ 400,00	0,00%
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%
B3 | CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R$ 2.089,00	0,02%
Total			**R$ 674.203,33**	**1,30%**

A título de remuneração pelos serviços descritos neste Contrato, a Devedora 2 pagará ao Coordenador Líder e à Emissora o seguinte comissionamento ("Comissionamento"):

a) Comissão de Estruturação e Coordenação: montante fixo de R$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), em parcela única ao Coordenador Líder;

b) Comissão de Distribuição: montante fixo de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), em parcela única à Emissora; e

c) Comissão de Distribuição (Canal): montante equivalente a 2% (dois por cento) do montante de CRIs distribuídos pelos Participantes Especiais da Oferta, conforme cada Termo de Adesão, o qual será arcado pelas Devedoras.

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos Assessores Legais, à Securitizadora e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente remunerados pela Gafisa, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não será, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados pela Emissora no âmbito da Oferta às expensas da Gafisa.



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

É imprescindível a leitura e análise dos seguintes documentos, conforme arquivados na CVM, e anexos ou incorporados por referência a este Prospecto:

Documentos e Informações anexos a este Prospecto:

(i) Cópia da Ata de Reunião de Conselho de Administração da Emissora;

(ii) Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Devedora 1;

(iii) Cópia da Ata de Reunião de Conselho de Administração da Devedora 2;

(iv) Cópia da Aprovação Societária Upcon 36;

(v) Cópia da Aprovação Societária Gafisa SPE 47;

(vi) Cópia da Aprovação Societária Gafisa Propriedades;

(vii) Cópia da Aprovação Societária Nuove Direzioni;

(viii) Cópia da Aprovação Societária Gafisa 80;

(ix) Contrato Social vigente da Devedora 1;

(x) Estatuto Social vigente da Devedora 2;

(xi) Contrato Social vigente da Upcon 36;

(xii) Contrato Social vigente da Gafisa SPE 47;

(xiii) Estatuto Social vigente da Gafisa Propriedades;

(xiv) Contrato Social vigente da Nuove Direzioni;

(xv) Estatuto Social vigente da Gafisa 80;

(xvi) Termo de Securitização;

(xvii) Termo de Emissão de Notas Comerciais 1;

(xviii) Termo de Emissão de Notas Comerciais 2;

(xix) Demonstrações Financeiras das Devedoras ref. exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

NOS TERMOS DO OFÍCIO INTERNO Nº 1/2025/CVM/SSE/SSE-ASSESSORIA, DE 16 DE MARÇO DE 2025, AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA 2, POR SE TRATAR DE COMPANHIA DE CAPITAL ABERTO, CONSOLIDAM AS INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA 1, BEM COMO, A DEVEDORA 2 É COOBRIGADA EM RELAÇÃO ÀS NOTAS COMERCIAIS 1.

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto:

(i) Formulário de Referência da Emissora e da Gafisa, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;

(ii) Informações financeiras trimestrais da Emissora relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da Securitizadora;

(iii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Emissora e da Gafisa, elaborada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS), relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes; e

(iv) Estatuto social vigente da Emissora.



Os documentos incorporados por referência a este Prospecto, listados acima, podem ser obtidos na sede social da Emissora, ou nas páginas de internet da CVM, da B3, da Emissora, de acordo com o que segue:

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

Formulário de Referência da Emissora

http://www.sistemas.cvm.gov.br (neste website, acessar clicar em "Central de Sistemas", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias", selecionar "Consulta de Documentos de Companhias Registradas (abertas, estrangeiras e incentivadas), Dispensadas de Registro e BDR Não Patrocinado", nesta página digitar "VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO" e, em seguida, selecionar no campo "Categoria" o termo "FRE - Formulário de Referência", selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção "Continuar" e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em "Download" ou "Consulta").

Formulário de Referência da Devedora 1

Item não aplicável, tendo em vista que se trata de sociedade empresária limitada.

Formulário de Referência da Devedora 2

http://www.sistemas.cvm.gov.br (neste website, acessar clicar em "Central de Sistemas", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias", selecionar "Consulta de Documentos de Companhias Registradas (abertas, estrangeiras e incentivadas), Dispensadas de Registro e BDR Não Patrocinado", nesta página digitar "GAFISA S.A." e, em seguida, selecionar no campo "Categoria" o termo "FRE - Formulário de Referência", selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção "Continuar" e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em "Download" ou "Consulta").

O Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Gafisa não foram objeto de auditoria jurídica para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Gafisa. Para maiores informações, vide o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Gafisa e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 28 deste Prospecto.

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

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 podem ser encontradas no seguinte website:

• https://virgo.inc/institucional/dados-economicos-financeiros/ (neste website, localizar o documento predentido)

https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website, acessar "Informações de Regulados", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais de Companhias", em seguida "Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)" buscar por "VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.", e selecionar "DFP".



É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO CONSTANTE DOS RESPECTIVOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

As demonstrações financeiras da Devedora 2, a qual consolida as demonstrações financeiras da Devedora 1, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, incorporadas a este Prospecto Preliminar, constantes do Anexo XVI. **NOS TERMOS DO OFÍCIO INTERNO Nº 1/2025/CVM/SSE/SSE-ASSESSORIA, DE 16 DE MARÇO DE 2025, AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA 2, POR SE TRATAR DE COMPANHIA DE CAPITAL ABERTO, CONSOLIDAM AS INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA 1, BEM COMO, A DEVEDORA 2 É COOBRIGADA EM RELAÇÃO ÀS NOTAS COMERCIAIS 1.**

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

Aprovação Societária da Emissora, as Aprovações Societárias das Devedoras e as Aprovações Societárias dos Coobrigados incorporados a este Prospecto Preliminar, constantes do Anexo I.

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

O respectivo Contrato Social ou o respectivo Estatuto Social, conforme aplicável, da Securitizadora, das Devedoras e dos Coobrigados, incorporados a este Prospecto Preliminar, constantes, respectivamente, do Anexo VI ao XII.

15.6. Termo de securitização de créditos

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

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

Termos de Emissão e Escritura de Emissão de CCI incorporadas a este Prospecto Preliminar, constantes dos Anexos XIV e XV.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo – SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento
Telefone: (11) 3320-7474
Correio Eletrônico: atendimento@virgo.inc

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

Coordenador Líder da Oferta:

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04543-904, São Paulo - SP
At.: Gustavo Tonetti
Telefone: (11) 3513 3100
E-mail: coordenadorlider@oslodtvm.com
Website: https://oslodtvm.com/

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

Assessor Legal do Coordenador Líder da Oferta

FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS
Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia,
CEP 04552-040, São Paulo – SP
At.: Fernanda Amaral / Felipe Casali/ Bruno Benato
Telefone: (11) 3728-8100
E-mail: famaral@freitasleite.com.br; fcasali@freitasleite.com.br; bbenato@freitasleite.com.br

Assessor Legal das Devedoras:

NEGRÃO FERRARI SOCIEDADE DE ADVOGADOS
Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia
CEP 04551-000, São Paulo - SP
At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari
Telefone: (11) 3047-0777
E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.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

Em relação à Emissora:
BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA
Rua Major Quedinho, 90 - Centro, São Paulo - SP
At.: Rodrigo Garcia Giroldo
Telefone: (11) 3848 – 5880
E-mail: paulo.barbosa@bdo.com.br
Website: https://www.bdo.com.br/



Em relação à Gafisa, para o exercício social de 2024:

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA
Rua Major Quedinho, nº 90, Centro, São Paulo - SP
At.: Diego Bastos
Telefone: (11) 3848-5880
E-mail: diego.bastos@bdo.com.br
Website: https://www.bdo.com.br/

Em relação à Gafisa, para os exercícios sociais de 2022 e 2023:

BKR – LOPES, MACHADO AUDITORES
Avenida Graça Aranha, 416 - 11º andar - Rio de Janeiro/RJ
Telefone: (21) 2261-6806
E-mail: rj@brk-lopesmachado.com.br
Website: https://www.lopesmachado.com/

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

Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo, Estado de São Paulo
CNPJ: 36.113.876/0004-34
At.: Antonio Amaro / Maria Caroline Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; e af.precificacao@oliveiratrust.com.br
Website: https://www.oliveiratrust.com.br/

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente liquidante da emissão

BANCO BRADESCO S.A.
Núcleo Cidade de Deus, s/nº, bairro Vila Yara CEP 06.029-900, Osasco - SP
At.: Departamento de Controle Operacional
Telefone: (11) 3684-6049
Website: https://banco.bradesco/

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04578-910, São Paulo, Estado de São Paulo
At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.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, às instituições consorciadas e na CVM

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como sobre este Prospecto, podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM.



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

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a Emissora declara que seu registro de emissor se encontra atualizado.

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

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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.



18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS RELATIVAS ÀS DEVEDORAS

Material Publicitário da Oferta



Disclaimer

Este material publicitário ("**Material Publicitário**") é de responsabilidade da **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-904, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("**Oslo**" ou "**Coordenador Líder**"), com finalidade exclusivamente informativa para da distribuição primária de cotas da primeira emissão dos CRI ("**Oferta**"), sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 **("Resolução CVM 160**").

Exceto quando especificamente definidos nesta página, os termos e expressões em maiúscula, em sua forma singular ou plural, aqui utilizados e nele não definidos terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Gafisa S.A." ("**Prospecto**"). O Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pelas Devedoras e pela Securitizadora e não implica, por parte do Coordenador Líder, qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do investimento. Este Material Publicitário não deve ser tratado como uma recomendação de investimento. O Coordenador Líder e a Securitizadora não atualizarão quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário, as quais estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores ("**Investidores**") devem ler o Prospecto da Oferta, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, e a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, para avaliação dos riscos a que os CRI está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nos CRI.

O PROSPECTO, A LÂMINA E O TERMO DE SECURITIZAÇÃO DO FUNDO PODEM SER OBTIDOS NOS CANAIS INDICADOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. As informações aqui contidas não devem ser entendidas como declaração ou julgamento sobre a qualidade dos CRI ou da Oferta. Esta apresentação se trata de material publicitário, não devendo se confundir com o Prospecto da Oferta. O Coordenador Líder, a Securitizadora e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento, pelo investidor, tomada com base nas informações aqui contidas. Qualquer decisão de investimento pelos Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, dos CRI, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos.

O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, a Securitizadora, à "CVM" e/ou à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). Recomenda-se que os potenciais investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição de Cotas no âmbito da Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento. Os Investidores devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Oferta e suas características.

2



Disclaimer

Este Material Publicitário contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados ao mercado imobiliário que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário.

A CVM NÃO ANALISOU PREVIAMENTE OS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do investimento e das demais instituições prestadoras de serviços. A rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade.

Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto, Lâmina e do Termo de Securitização pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento.

A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, A LÂMINA, O REGULAMENTO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

O CONTEÚDO AQUI DESCRITO NÃO TEM AINTENÇÃO DE SER DISTRIBUÍDO PARA OU UTILIZADA POR PESSOAS OU SOCIEDADES EM JURISDIÇÕES OU PAÍSES EM QUE A SUA DISTRIBUIÇÃO OU UTILIZAÇÃO SEJA CONTRÁRIA À REGULAMENTAÇÃO OU LEGISLAÇÃO LOCAL.

Eventuais comparações a certos índices ou fundos de investimento foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

ESTE MATERIAL SE TRATA DE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO DEVENDO SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO DA OFERTA. O INVESTIMENTO NO FUNDO SE TRATA DE INVESTIMENTO DE RISCO. LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

Disclaimer

Os investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto, da Lâmina, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã
CEP 05501-900, São Paulo – SP
Website: [=]

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04543-904, São Paulo - SP
Website: [=]

CVM:
Rua Sete de Setembro, nº 111, Rio de Janeiro - RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP
Website: www.gov.br/cvm (neste website, acessar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", posteriormente clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)" e, na página seguinte clicar "Informações de CRI e CRA (Fundos.NET)", clicar em "EXIBIR FILTROS", selecionar em "Tipo de Certificado" "CRI" e na aba "Securitizadora" buscar "Virgo Securitizadora". Em seguida, no campo "categoria" selecionar o documento desejado e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data requerida, e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo documento desejado que será consultado. 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).

B3:
Praça Antônio Prado, nº 48, bairro Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP
http://www.b3.com.br (neste website, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI", selecionar "Prospectos", no campo "Título", inserir "Virgo" e buscar pelo documento desejado).

Agenda

1. *Termsheet* 7
2. Visão Geral da Gafisa 10
3. Números da Operação 12
4. Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região 16
5. Uso dos Recursos 18
6. Cronograma e Fatores de Risco 22





Agenda

1. *Termsheet* 7
2. Visão Geral da Gafisa 10
3. Números da Operação 12
4. Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região 16
5. Uso dos Recursos 18
6. Cronograma e Fatores de Risco 22

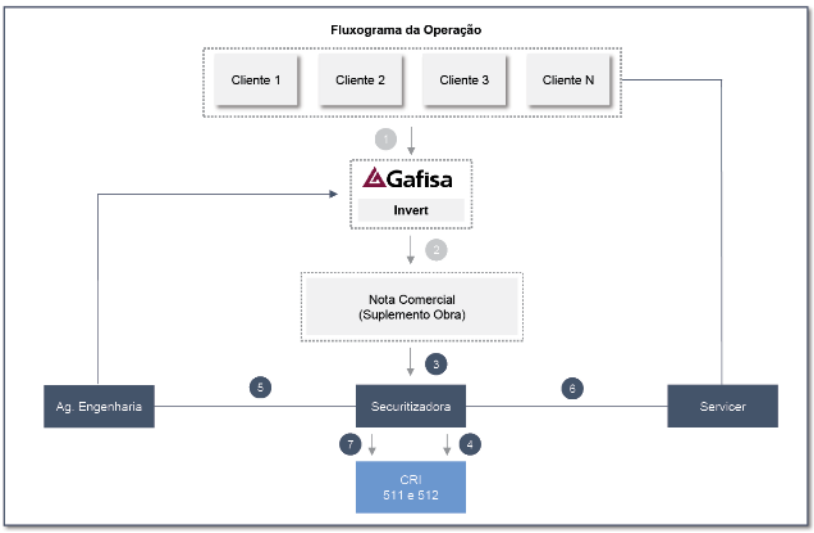


CRI Invert – Termos e Condições da Oferta

Instrumento	Certificados de Recebíveis Imobiliário – CRI
Devedoras	SPE Gafisa Invert (Upcon 33 Ltda) e Gafisa S.A. (Holding)
Lastro	O lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pelas Devedoras, representados pelas CCI emitidas nos termos da Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real, sob Forma Escritural, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante para a emissão das CCIs ("Escritura de Emissão de CCI")
Valor e Data da Emissão	R$ 105.000.000 (cento e cinco milhões de reais) em duas séries: • Série 511ª: R$ 35.000.000 (trinta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido no Prospecto), • Série 512ª: R$ 70.000.000 (setenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido no Prospecto);
Vencimento	• Série 511ª em 05 de fevereiro de 2027; • Série 512ª em 05 de março de 2027.
Amortização	• Bullet com *cash sweep* após período de carência; • Período de carência: até (i) o registro do Habite se; conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, ou (ii) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, o que advier primeiro.
Remuneração	• Série 511ª: CDI + 6,01% (remuneração mensal, sem carência); • Série 512ª: CDI + 6,00% (remuneração mensal, sem carência)
Garantias	• AF do Terreno do empreendimento Invert Campo Belo; • Cessão Fiduciária dos CCV do empreendimento Invert Campo Belo – VP Recebíveis de R$ 124MM; • AF Fiduciária das quotas da SPE do Projeto; • AF Estoque Invert – Valor de R$ 24,1MM; • AF 2 unidades empreendimento Normandie – Valor de R$ 5,0MM; • AF Loja Upside Paraíso – Valor de R$ 11,8MM; • AF de 60% da fração ideal de terreno em Porto Alegre – Valor estimado de R$ 20,0MM; • AF da loja e do terreno adjacente do empreendimento Moov Belém – Valor de R$ 3,4MM; • Fundo de Juros de 7 parcelas no início da operação, com mínimo de 4 parcelas; • Fundo de Obra; • Aval Sócios.
Covenants	• Razão de Garantia mínima: 130% - (VP Recebíveis + Estoque + Garantias Adicionais + Fundos) / Saldo Devedor CRI; • Atraso máximo de obra de 4% em relação ao previsto (CTF está reavaliando)

7

CRI Invert – Fluxo da Operação



Considerações

1) Clientes adquirem por meio de Contratos de Compra e Venda, unidades residenciais da SPE;
2) SPE e Gafisa S.A emitem Notas Comerciais com destinação futura para finalizar obra do empreendimento
3) Os recebíveis de compra e venda são cedidos fiduciariamente para a Securitizadora em garantia do CRI. Adicionalmente à cessão fiduciária, as cotas da SPE, terreno e garantias adicionais são alienadas fiduciariamente em garantia do CRI. As garantias e obrigações são compartilhadas entre as séries;
4) A Securitizadora emite CRI utilizando Nota Comercial como lastro da emissão;
5) O valor integralizado pelos investidores é liberado para a Gafisa apenas mediante medição de obras, auditado pelo Agente de Engenharia (CTE), e comprovação do aporte de *Equity* da Gafisa;
6) Clientes realizam os pagamentos em conta do patrimônio separado, cuja cobrança e administração é feita pela Gafisa, mas com espelhamento realizado pelo Servicer (Axis);
7) Com os valores arrecadados na conta do patrimônio separado da operação é paga a PMT do CRI.

8



Agenda

1. *Termsheet* 7
2. Visão Geral da Gafisa 10
3. Números da Operação 12
4. Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região 16
5. Uso dos Recursos 18
6. Cronograma e Fatores de Risco 22



Visão Geral da Gafisa



Empreendimentos Entregues



Destaques Operacionais

Mais de **R$ 1,5 Milhões** Cliente

Mais de **1.200** Empreendimentos Entregue

Mais de **16 Milhões** De m² construídos

Fonte: Gafisa

10

Agenda

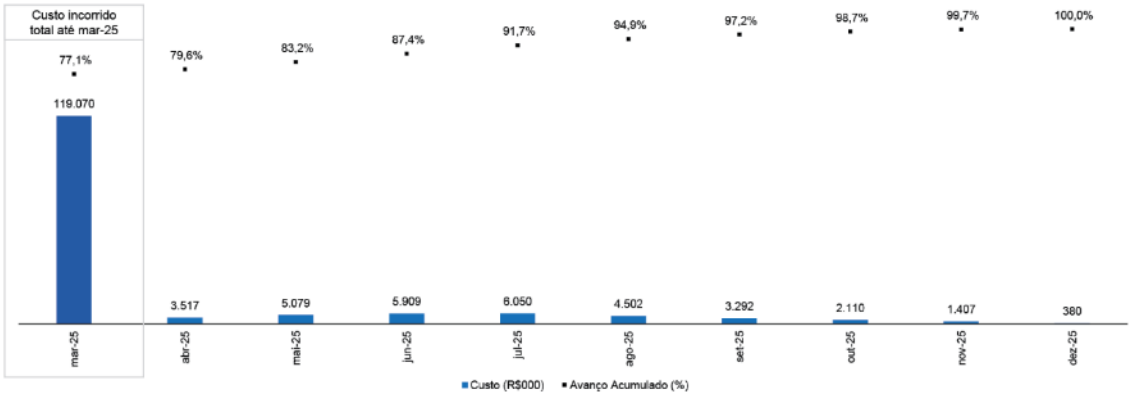
1. *Termsheet* 7
2. Visão Geral da Gafisa 10
3. Números da Operação 12
4. Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região 16
5. Uso dos Recursos 18
6. Cronograma e Fatores de Risco 22





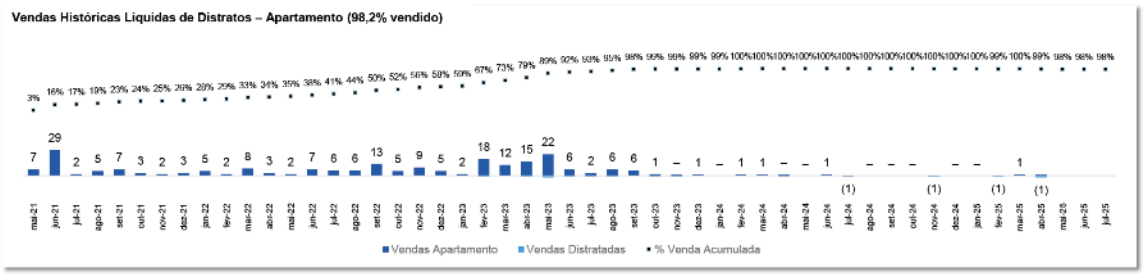
Cronograma Estimado Físico-Financeiro

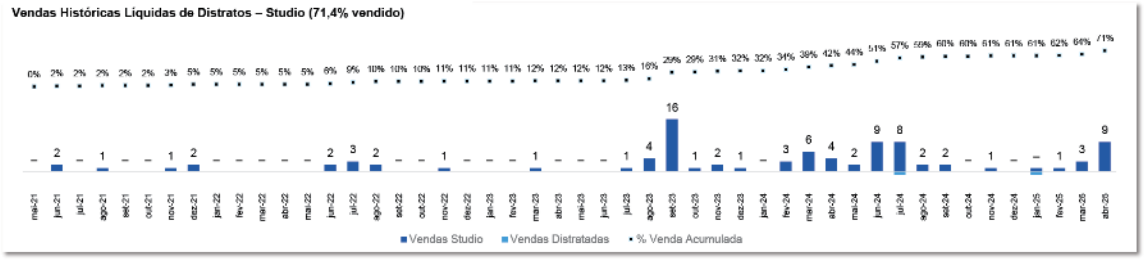
Cronograma Total (R$ 000)	151.317
Cronograma Remanescente (R$ 000)	32.247



Fonte: relatório gerencial do empreendimento Invert Campo Belo realizado em março-2025 pela empresa CTE Gerenciamento.

Acompanhamento das Vendas do Empreendimento





Fonte: Pátria

Garantias Adicionais da Operação

	Descrição	Localização	Valor
	Terreno avaliado em aproximadamente R$ 43 MM (o CRI teria direito a três quartos da fração ideal). 3 das 5 quadras do terreno têm 3 propostas de incorporadoras (Tenda, MRV e Morana), onde o recebimento seria via permuta financeira. A destinação futura das outras 2 quadras será uma operação de varejo.	Porto Alegre / RS	R$ 20,0 MM (Venda Forçada)
	Loja[1] (fachada ativa) do empreendimento Upside Paraíso, incorporado pela Gafisa	São Paulo / SP	R$ 11,8 MM (Venda Forçada)
	Recebíveis de unidade vendida e loja[1] (fachada ativa) do empreendimento Normandie, incorporado pela Gafisa	São Paulo / SP	R$ 5,0 MM
	Loja[1] (fachada ativa) do empreendimento Moov Belém, incorporado pela Gafisa, além do terreno adjacente	São Paulo / SP	R$ 1,5 MM (Valor da loja) R$ 1,9 MM (Valor do terreno)

Total = R$ 40,2 MM

(1) As garantias das lojas (fachada ativa) dependem do cancelamento das indisponibilidades que recaem atualmente sobre os imóveis



INVERT CAMPO BELO

Agenda

1. *Termsheet* 7
2. Visão Geral da Gafisa 10
3. Números da Operação 12
4. Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região 16
5. Uso dos Recursos 18
6. Cronograma e Fatores de Risco 22



Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região

Estudo de Mercado da Região — Campo Belo





Empreendimento	Valor (R$)	Área Privativa (m²)	R$/m²	Tipologia
1. Pratical Life	999.800	68	14.703	Apto c/ 2 Quartos
2. Square Garden	1.480.000	93	15.914	Apto c/ 2 Quartos
3. Bothanic Campo Belo	1.850.000	136	13.603	Apto c/ 3 Quartos
4. MAC Campo Belo	1.180.000	88	13.409	Apto c/ 2 Quartos
5. Upper Brooklin	917.000	64	14.328	Apto c/ 2 Quartos
Média	1.285.360	90	14.391	

Fonte: Viva Real

16

Agenda

1. *Termsheet* 7
2. Visão Geral da Gafisa 10
3. Números da Operação 12
4. Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região 16
5. Uso dos Recursos 18
6. Cronograma e Fatores de Risco 22





Uso dos Recursos | Empreendimento Invert

Características do Empreendimento

- **Localização:** Campo Belo, São Paulo – SP
- **Área Privativa Total:** 24.203 m²
- **Período:** Lançamento em mai-21 e previsão de término em dez-25
- **Tipologia:** 2 a 3 dormitórios (1 a 3 suites) e Cobertura
- **Custo Total Estimado:** R$ 151,3 mm
- **VGV:** R$ 247,0 mm (88,4% vendido)

Imagens do Empreendimento (Projeto)









Fonte: Patrix

18

Imagens do Empreendimento (Projeto)











19

Andamento da Obra















20



INVÊRT
CAMPO BELO

Agenda

1. *Termsheet* 7
2. Visão Geral da Gafisa 10
3. Números da Operação 12
4. Visão Geral do Mercado Imobiliário da Região 16
5. Uso dos Recursos 18
6. Cronograma e Fatores de Risco 22





19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO ÀS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

19.1. Governança Corporativa

Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder adotou todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Emissora e as Devedoras quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

19.2. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis: a. Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente; b. Se representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável; e c. Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

O lastro dos CRI é formado por destinação imobiliária, não sendo aplicável o item a. acima. Adicionalmente, o lastro dos CRI não representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais as quais são consideradas crédito imobiliário devido pelas Devedoras, independentemente de qualquer evento futuro.

19.3. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro

O lastro dos CRI é formado por destinação imobiliária, não sendo aplicável este item.

19.4. 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

Ver Seção "Destinação de Recursos" na página 16 do Prospecto.



ANEXOS

Anexo I	Aprovações Societárias, contendo: **a.** Cópia da Ata de Reunião de Conselho de Administração da Emissora; **b.** Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Devedora 1; **c.** Cópia da Ata de Reunião de Conselho de Administração da Devedora 2; e **d.** Cópia da Aprovação Societária Upcon 36.
Anexo II	Cópia da Aprovação Societária Gafisa SPE 47
Anexo III	Cópia da Aprovação Societária Gafisa Propriedades
Anexo IV	Cópia da Aprovação Societária Nuove Direzioni
Anexo V	Cópia da Aprovação Societária Gafisa 80
Anexo VI	Contrato Social vigente da Devedora 1
Anexo VII	Estatuto Social vigente da Devedora 2
Anexo VIII	Contrato Social vigente da Upcon 36
Anexo IX	Contrato Social vigente da Gafisa SPE 47
Anexo X	Estatuto Social vigente da Gafisa Propriedades
Anexo XI	Contrato Social vigente da Nuove Direzioni
Anexo XII	Estatuto Social vigente da Gafisa 80
Anexo XIII	Termo de Securitização
Anexo XIV	Termo de Emissão de Notas Comerciais 1
Anexo XV	Termo de Emissão de Notas Comerciais 2
Anexo XVI	Demonstrações Financeiras das Devedoras ref. exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo I

Aprovações Societárias, contendo:

a. Cópia da Ata de Reunião de Conselho de Administração da Emissora;

b. Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Devedora 1;

c. Cópia da Ata de Reunião de Conselho de Administração da Devedora 2; e

d. Cópia da Aprovação Societária Upcon 36.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: A0DCBA13-E493-47D6-925D-720F71B73F05

JUCESP 01 07

JUCESP PROTOCOLO
0.951.028/24-8

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
NIRE 35.300.340.949
CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 12 DE JUNHO DE 2024

1. **Data e Horário e Local:** Em 12 de junho de 2024, às 09h00 horas, na sede social da Virgo Companhia de Securitização ("Companhia"), localizada na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e presença:** Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude do comparecimento da totalidade dos membros do Conselho de Administração. Presente, também, a secretária, Andressa Maciel Scerni. Tendo sido verificado o quórum necessário para sua instalação, a presente reunião foi declarada regularmente instalada ("RCA").

3. **Mesa:** Sr. Daniel Monteiro Coelho De Magalhães, Presidente; e Sra. Andressa Maciel Scerni, Secretária.

4. **Ordem do Dia:** Reuniram-se os membros do Conselho de Administração da Companhia para deliberar sobre (i) o aumento do limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160"), até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

5. **Deliberações:** Os Srs. Conselheiros deliberaram, inicialmente, pela lavratura da ata da RCA em forma de sumário. Após examinar a matéria constante da ordem do dia, foram tomadas as seguintes deliberações:

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: A0DCBA13-E493-47D6-925D-720F71B73F05

JUCESP
01 07 24

5.1. Com relação ao item (i) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, aprovar novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapassem o limite global pré-aprovado de R$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais), sendo que até a presente data, o limite global alcançado é de R$ 75.822.071.478,38 (setenta e cinco bilhões, oitocentos e vinte e dois milhões, setenta e um mil, quatrocentos e setenta e oito reais e trinta e oito centavos). Os Certificados de Recebíveis ou títulos e valores mobiliário serão emitidos nos termos da lei competente e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente, por meio de ofertas públicas com amplos esforços de colocação, conforme rito da Resolução 160.

5.2. Com relação ao item (ii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, pela aprovação da distribuição de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável.

5.3. Com relação ao item (iii) os Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições que, no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública, o instrumento de emissão dos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários será o meio aprovado para se dispor sobre a eventual existência da quantidade mínima de valores mobiliários, ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública, bem como para o tratamento a ser dados aos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários não distribuídos.

5.4. Com relação ao item (iv) os Srs. Conselheiros deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer restrições, em decorrência do quanto deliberado nesta reunião, a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos, registros, e publicações necessárias e demais medidas que se fizerem indispensáveis para implementar o deliberado nos itens anteriores.

6. **Encerramento:** Nada mais tendo sido tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi lavrada a presente ata na forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi assinada pelos Srs. Conselheiros presentes.

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

DocuSign Envelope ID: A0DCBA13-E493-47D6-925D-720F71B73F05

JUCESP
01 07 24

São Paulo, 12 de junho de 2024.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Mesa:

assinado digitalmente por Daniel Magalhães safeweb

Daniel Monteiro Coelho De Magalhães
Presidente

Andressa Maciel Scerni
Secretária

Conselheiros:

Ivo Vel Kos

assinado digitalmente por Daniel Magalhães safeweb

Daniel Monteiro Coelho de Magalhães

Carla Quaglio Evangelista

JUCESP
11
01 JUL 2024

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
257.215/24-4
JUCESP

O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por Diego de Santana Araujo, em quinta-feira, 25 de julho de 2024 12:59:48 GMT-03:00, CNS: 11.228-4 - 20º TABELIÃO DE NOTAS DA * CAPITAL/SP, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provimento nº 100/2020 CNJ - artigo 22.

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
CNPJ 33.518.766/0001-11
NIRE 35.235.516.138

ATA DE REUNIÃO DOS SÓCIOS
REALIZADA EM 20 DE JUNHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 20 de junho de 2025, às 10:00h, na sede da **UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** ("Sociedade"), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, cj 32, 3º andar, bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação de anúncio de convocação, nos termos do § 2º do art. 1.072 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), tendo em vista a presença dos sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade, quais sejam a (i) **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada por Sheyla Castro Resende cadastrada no Cadastro Nacional da Pessoa Física ("CPF") sob o n°: 070.696.986-31 e Luis Fernando Garzi Ortiz, cadastrado no CPF sob o n° 265.140.308-31 ("Gafisa S.A.") e por (ii) **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-71, neste ato representada por Sheyla Castro Resende cadastrada CPF sob o n°: 070.696.986-31 e Luis Fernando Garzi Ortiz, cadastrado no CPF sob o n° 265.140.308-31 ("Gafisa 80" e, quando em conjunto com Gafisa S.A., "Sócios").

3. MESA: Os trabalhos foram presididos por Sheyla Castro Resende, e secretariados por Luis Fernando Garzi Ortiz, ambos acima qualificados.

4. ORDEM DO DIA: No âmbito da distribuição pública, sob o rito de registro automático, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 255ª, 300ª, 501ª, 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), de acordo com a Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 e a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta", "Operação de Securitização" e "Resolução CVM nº 160", respectivamente), os sócios da Sociedade se reuniram para apreciar, discutir e deliberar sobre a:

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

a) a aprovação da emissão, pela Sociedade, de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Sociedade, sem qualquer esforço de venda perante investidores ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), bem como a celebração do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitida em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.*", a ser celebrada entre, na qualidade de emitente, a Sociedade, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, a Securitizadora e, na qualidade de fiadora, **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07 ("Fiadora" ou "Devedora 2" e "Termo de Emissão", respectivamente), sendo certo que a Securitizadora terá direito à totalidade dos créditos devidos pela Sociedade no âmbito da emissão das Notas Comerciais. As Notas Comerciais terão as seguintes características:

(i) **Valor Total da Emissão:** R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão;

(ii) **Número da Emissão**: a Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Sociedade;

(iii) **Séries**: a Emissão será realizada em série única;

(iv) **Procedimento de Colocação**: as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, de forma que não estão sujeitas ao artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ou à Resolução CVM nº 160;

(v) **Quantidade e Valor Nominal Unitário**: serão emitidas 35.000 (trinta e cinco mil) Notas Comerciais com o valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais);

(vi) **Prazo**: a data de vencimento das Notas Comerciais é o dia 03 de fevereiro de 2027 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado, Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo, definidos nos termos do Termo de Emissão;

(vii) **Forma e Conversibilidade**: as Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Sociedade, nos termos do artigo 51, §2°, da Lei nº 14.195/21;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

(viii) **Preço e Forma de Subscrição e Integralização**: as Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (conforme definida no Termo de Emissão); ou (ii) em uma Data de Integralização posterior, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido de Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, observado que o valor de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao exato valor de integralização dos CRI.

(ix) **Garantias**: em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Sociedade e/ou pela Fiadora nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Sociedade, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as garantias previstas no Anexo II a esta ata.

(x) **Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.

(xi) **Juros Remuneratórios**: sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 6,01% (seis inteiros e um centésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

(xii) **Amortização Programada**: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado, mensalmente, observado o período de carência até (i) o registro do Habite-se do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; ou (ii) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, o que advier primeiro, conforme previsto no Anexo I ao Termo de Emissão, e será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada").

(xiii) **Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios**: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, i Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I do Termo de Emissão("Data(s) de Pagamento da Remuneração" ou "Data(s) de Pagamento dos Juros Remuneratórios").

(xiv) **Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**: A partir da data da Primeira Integralização, até a Data de Vencimento, a Sociedade poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) de seu respectivo Valor Nominal Unitário, ou de seu saldo ("Amortização Antecipada Facultativa"), ou o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento, parcial, no caso da Amortização Antecipada Facultativa, ou integral, no caso do Resgate Antecipado Facultativo, do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos do Termo de Emissão, (ii) de Encargos Moratórios, se for o caso e (iii) de prêmio equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) aplicado sobre o valor objeto de Amortização Antecipada Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo na data em que ocorrer o pagamento.

(xv) **Amortização Antecipada Compulsória**: A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, com a consequente amortização antecipada dos CRI, e sem a incidência de prêmio, com a integralidade dos

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

recursos arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, após o cumprimento dos itens "(a)" a "(g)" da Ordem de Pagamentos ("Amortização Antecipada Compulsória");

(xvi) **Encargos Moratórios:** ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do valor objeto devido a título de Amortização Antecipada Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo e/ou o Valor de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, os débitos em atraso e não pagos pela Sociedade, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido ("Encargos Moratórios");

(xvii) **Destinação de Recursos:** os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão integralmente destinados, diretamente pela Sociedade, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à expansão, construção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado "*Condomínio Invert Campo Belo*", localizado na Rua Otávio Tarquínio de Sousa, nº 1.222, no Bairro de Campo Belo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, CEP 04626-911, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ("Empreendimentos Alvo"), conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo II do Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

(xviii) **Vencimento Antecipado Automático**: Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores do CRI, todas as obrigações constantes do Termo de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, nas hipóteses descritas na Cláusula 8.1 do Termo de Emissão.

(xix) **Vencimento Antecipado Não Automático**: A Securitizadora deverá convocar, em até 07 (sete) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 8.2 do Termo de Emissão, pela Sociedade, pela Fiadora ou por terceiros, observados os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Investidores do CRI, visando deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais ("Vencimento Antecipado"), sendo certo que em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Nota Comercial e, consequentemente, dos CRI; e

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

(xx) **Demais Condições**: as demais características da Emissão serão aquelas especificadas no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

b) a aprovação da constituição, pela Sociedade, da Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme descrita no Anexo I e mais bem detalhada no instrumento que a formalizará;

c) a aprovação da constituição, pela Sociedade, da Cessão Fiduciária I, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme descrita no Anexo I e mais bem detalhada no instrumento que a formalizará;

d) anuência à constituição da Alienação Fiduciária de Quotas I pelos Sócios, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme acima descrita e mais bem detalhada no instrumento que a formalizará; e

e) a autorização aos administradores da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem, de forma isolada, todos e quaisquer atos relativos à Operação de Securitização ou qualquer outro documento envolvendo a Emissão, Oferta e/ou os CRI, incluindo a negociação e assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos.

5. **DELIBERAÇÕES:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os sócios da Sociedade decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a totalidade dos itens previstos na Ordem do Dia.

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, dela lavrando-se a presente Ata, aprovada por unanimidade e assinada pelos Sócios.

São Paulo - SP, 20 de junho de 2025.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

(Página 1/1 de assinaturas da Ata de Reunião de Sócios da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda realizada em 20 de junho de 2025)

Sheyla Castro Resende *Presidente*	Luis Fernando Garzi Ortiz *Secretário*

Sócios:

GAFISA S.A.

Nome: Sheyla Castro Resende CPF: 070.696.986-31	Nome: Luis Fernando Gartiz Ortiz CPF: 265.140.308-31

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Sheyla Castro Resende CPF: 070.696.986-31	Nome: Luis Fernando Gartiz Ortiz CPF: 265.140.308-31

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

ANEXO I

Para todos os fins desta ata, serão adotadas as seguintes definições:

a) "CCB": a "*Cédula de Crédito Bancário nº 41500928-6 – Financiamento Imobiliário*", emitida pela Sociedade, conforme aditada em 29 de junho de 2021 e em 28 de setembro de 2023, no valor principal de até R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004;

b) "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel": significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis III;

c) "Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas": significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas I e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas II;

d) "Contratos de Cessão Fiduciária": significa, quando em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária I, o Contrato de Cessão Fiduciária II e o Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo;

e) "Créditos Cedidos Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, os Créditos Cedidos Fiduciariamente I, o Créditos Cedidos Fiduciariamente II;

f) "Créditos Imobiliários CCB": os créditos imobiliários representados pela CCB, quais sejam, o valor do financiamento imobiliário, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;

g) "Gafisa 74": **GAFISA SPE - 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Bloco 2, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.722.563/0001-32;

h) "Gafisa Propriedades": **GAFISA PROPRIEDADES INCORPORACÃO, ADMINISTRACÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.168.657/0001-74;

i) "Gafisa 80": **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-71;

j) "Imóveis Alienados Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, os Imóveis Alienados Fiduciariamente, o Imóvel Alienado Fiduciariamente II e os Imóveis Alienados Fiduciariamente III;

k) "Notas Comerciais 2": 10ª (décima) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em série única, para colocação privada da Devedora 2;

l) "Nuove Direzioni": **NUOVE DIREZONI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 35.152.014/0001-05;

m) "Obrigações Garantidas CCB" o fiel, integral e pontual cumprimento do (i) pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, prêmios, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários CCB nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação;

n) "Obrigações Garantidas NC 2": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 2 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 2 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 2, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 2 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 2, a Remuneração das NC 2, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 2, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 2 e dos demais Documentos da Operação;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

o) "Proporção de Compartilhamento": significa que os recursos serão destinados de forma proporcional entre a CCB, as Notas Comerciais e as Notas Comerciais 2, conforme aplicável, de acordo com o percentual do saldo devedor que cada uma delas represente diante do montante total do saldo devedor de todas. Caso, a qualquer momento, a CCB, as Notas Comerciais e/ou as Notas Comerciais 2 sejam amortizadas ou resgatadas, independente do percentual que esta represente do saldo devedor total, eventual saldo será utilizado para reorganização do percentual da obrigação garantida;

p) "Quotas Alienadas Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, as Quotas Alienadas Fiduciariamente I e as Quotas Alienadas Fiduciariamente II; e

q) "Regime de Afetação": o regime de afetação previsto na Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004; e

r) "Termo de Emissão 2": o "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.*" celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

ANEXO II
GARANTIAS

1) <u>Alienação Fiduciária de Quotas 1</u>: Em garantia das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, observado o disposto na Cláusula 7.2.2 do Termo de Emissão, será constituída, nos termos do segundo aditamento ao "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avença*s", a ser celebrado entre a Gafisa Propriedades e a Gafisa 80, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Sociedade e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas I</u>" e "<u>Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u>", respectivamente), a alienação fiduciária da totalidade de quotas de emissão da Sociedade ("<u>Quotas Alienadas Fiduciariamente I</u>" e "<u>Alienação Fiduciária de Quotas I</u>", respectivamente). A Alienação Fiduciária de Quotas será automaticamente compartilhada, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas e as Obrigações Garantidas NC 2 uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o Empreedimento Invert, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.

2) <u>Alienação Fiduciária de Quotas 2</u>: Em garantia das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avença*s", a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Gafisa 47 e a Sociedade, na qualidade de intervenientes anuentes ("<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas II</u>"), a alienação fiduciária de 75% (setenta e cinco por cento) das quotas de emissão da Gafisa 47 de titularidade da Devedora 2 ("<u>Quotas Alienadas Fiduciariamente II</u>" e "<u>Alienação Fiduciária de Quotas II</u>", respectivamente).

3) <u>Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente</u>: Em garantia das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 7.3.2 do Termo de Emissão, será constituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("<u>Imóvel Invert</u>"), e das unidades que vierem a integrar o empreendimento nele desenvolvido, nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora 2 ("<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente</u>" e "<u>Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente</u>", respectivamente). A Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente será compartilhada entre as Obrigações Garantidas NC 2 e as Obrigações Garantidas, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o objeto da garantia, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

4) **<u>Alienação Fiduciária de Imóveis 1</u>:** Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, a Nuove Direzioni constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 255.224 e 255.225 do 14º RGI São Paulo/SP ("<u>Imóveis Alienados Fiduciariamente I</u>"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Nuove Direzioni, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a Sociedade e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I</u>" e "<u>Alienação Fiduciária Imóveis I</u>", respectivamente).

5) **<u>Alienação Fiduciária de Imóveis 2</u>**: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 134.606 do 1º RGI São Paulo/SP ("<u>Imóvel Alienado Fiduciariamente II</u>"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Sociedade, na qualidade de interveniente anuente ("<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II</u>" e "<u>Alienação Fiduciária Imóvel II</u>", respectivamente). A Alienação Fiduciária Imóvel II será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente II livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva;

6) **<u>Alienação Fiduciária de Imóveis 3</u>:** Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 219.046, 219.047 e 219.049, todas do 7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("<u>Imóveis Alienados Fiduciariamente III</u>"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Sociedade e da Devedora 2 ("<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis III</u>" e "<u>Alienação Fiduciária de Imóveis III</u>", respectivamente). A Alienação Fiduciária Imóvel III será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula dos Imóveis Alienados Fiduciariamente III livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

7) **<u>Cessão Fiduciária 1</u>:** Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a cessão fiduciária,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

nos termos do segundo aditamento ao "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 2, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Cessão Fiduciária I" e "Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária I", respectivamente), **(a)** a cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo, comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada *"Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos"* entre a Devedora 2 e os promitentes adquirentes ("Adquirentes I" e "Contratos Imobiliários I", respectivamente); e **(b)** a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação (i) das unidades autônomas em estoque e (ii) das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Alvo, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato ("Créditos Cedidos Fiduciariamente I" e "Cessão Fiduciária I", respectivamente).

8) Cessão Fiduciária 2: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a promessa de cessão fiduciária, nos termos do "*Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Nuove Direzioni e a Gafisa S.A., na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Sociedade e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão Fiduciária II"), a promessa da cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente I e do Imóvel Alienado Fiduciariamente II ("Créditos Cedidos Fiduciariamente II" e "Cessão Fiduciária II", respectivamente).

9) Cessão Fiduciária Sobejo: Sem prejuízo das demais garantias previstas no Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas CCB, das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas NC 2, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora 2 e a Gafisa Ivo, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Sociedade ("Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo"), a cessão fiduciária da propriedade resolúvel e da posse indireta da totalidade dos recursos decorrentes da excussão das Cessões Fiduciárias constituídas no âmbito das 364ª, 365ª e 507ª Séries da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI Sabiá"), conforme descritas no Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo, após a sua liquidação integral, de modo que a Sociedade deverá notificar a Securitizadora para que, após a liquidação integral do CRI Sabiá, direcione os recursos remanescentes na respectiva conta do patrimônio separado para a Conta do Patrimônio Separado desta Emissão ("Créditos Cedidos Fiduciariamente Sobejo" e "Cessão Fiduciária Sobejo", respectivamente).

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

10) **<u>Garantia Fidejussória</u>**: A fiança prestada pela Fiadora no âmbito do Termo de Emissão, segundo a qual se comprometeu, como solidariamente coobrigado, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Sociedade, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil.

Assinado digitalmente por:
SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31
Data: 23/06/2025 10:52:08 -03:00

Assinado digitalmente por:
LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
CPF: 265.140.308-31
Data: 25/06/2025 06:58:28 -03:00

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- SHEYLA CASTRO RESENDE (CPF 070.696.986-31) em 23/06/2025 10:52 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ (CPF 265.140.308-31) em 25/06/2025 06:58 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/9LGHQ-VH7AV-24USC-8G5GS

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

GAFISA S.A.
CNPJ 01.545.826/0001-07
NIRE 35.300.147.952

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 18 DE JUNHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 18 de junho de 2025, às 11:00h, na sede da **Gafisa S.A.** ("Companhia"), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, cj 32, 3º andar, bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação de anúncio de convocação, nos termos do art. 18 do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

3. MESA: Os trabalhos foram presididos por Mariana Rezende, e secretariados por Carmelo Aldo Di Leta.

4. ORDEM DO DIA: No âmbito da distribuição pública, sob o rito de registro automático, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 255ª, 300ª, 501ª, 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), de acordo com a Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 e a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta", "Operação de Securitização" e "Resolução CVM nº 160", respectivamente) os membros do Conselho de Administração da Companhia se reuniram para apreciar, discutir e deliberar sobre a:

(a) a outorga de fiança, conforme a qual, a Companhia, na qualidade de fiadora e principal pagadora, se obrigou pelo fiel e exato cumprimento das Obrigações Garantidas NC 2 de forma irrevogável e irretratável, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), responsabilizando-se, solidariamente, pelo fiel e exato cumprimento de todas as Obrigações Garantidas NC 2, observado que, para os fins deste item, serão consideradas as seguintes definições:

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

i. "Créditos Imobiliários 2": a totalidade dos créditos devidos pela Devedora à Securitizadora, na qualidade de subscritora da totalidade das Notas Comerciais 2 (conforme abaixo definido), no âmbito da Emissão;

ii. "Devedora 2": a **UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.518.766/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35235516138;

iii. "Documentos da Operação": (i) o Termo de Emissão 2; (ii) o Termo de Emissão (conforme abaixo definido); (iii) a CCB (conforme definida no Anexo I); (iv) o Contrato de Cessão (conforme definido no Anexo I); (v) as Escrituras de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (vi) os Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Anexo I); (vii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Anexo I); (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente (conforme definido no Anexo II); (ix) os Contratos de Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido no Anexo I); (x) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (xi) Contrato de Monitoramento (conforme definido no Termo de Securitização); (xii) o Termo de Securitização; (xiii) a Lâmina (conforme definido no Termo de Securitização); (xiv) o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); (xv) os boletins de subscrição dos CRI; (xvi) os documentos de divulgação da Operação de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização) nos termos da Resolução CVM 160, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

iv. "Emissão 2": a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, da Devedora 2, de forma privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores;

v. "Notas Comerciais 2": significam as 35.000 (trinta e cinco) mil notas comerciais a serem emitidas pela Devedora 2, no âmbito da Emissão 2, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais);

vi. "Obrigações Garantidas NC 2": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 2 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 2 e/ou pela

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

Companhia nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das0 Notas Comerciais 2, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 2 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 2, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 2 e dos demais Documentos da Operação; e

vii. "Termo de Emissão 2": o "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda."*, a ser celebrado entre, na qualidade de emitente, a Devedora 2, na qualidade de titular das Notas Comerciais 2, a Securitizadora, e na qualidade de fiadora, a Companhia.

(b) a aprovação da emissão pela Companhia, de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real, emitidas em série única, para colocação privada, da 10ª (Décima) emissão da Companhia, sem qualquer esforço de venda perante investidores ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), bem como a celebração do "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitida em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.."*, a ser celebrada entre, na qualidade de emitente, a Companhia e na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, a Securitizadora" ("Termo de Emissão"), sendo certo que a Securitizadora terá direito à totalidade dos créditos devidos pela Companhia no âmbito da emissão das Notas Comerciais. As Notas Comerciais terão as seguintes características:

(i) **Valor Total da Emissão**: R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) na Data de Emissão;

(ii) **Número da Emissão**: a Emissão constitui a 10ª (décima) emissão de notas comerciais da Companhia;

(iii) **Séries**: a Emissão será realizada em série única;

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

(iv) **Procedimento de Colocação**: as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, de forma que não estão sujeitas ao artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ou à Resolução CVM nº 160.

(v) **Quantidade e Valor Nominal Unitário**: serão emitidas 70.000 (setenta mil) Notas Comerciais com o valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais);

(vi) **Prazo**: a data de vencimento das Notas Comerciais é o dia 03 de março de 2027 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado, Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo, definidos nos termos do Termo de Emissão;

(vii) **Forma e Conversibilidade**: as Notas Comerciais não serão conversíveis em participação societária da Companhia, nos termos do artigo 51, §2°, da Lei nº 14.195/21;

(viii) **Preço e Forma de Subscrição e Integralização**: as Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (conforme definida no Termo de Emissão); ou (ii) em uma Data de Integralização posterior, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido de Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, observado que o valor de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao exato valor de integralização dos CRI.

(ix) **Garantias**: em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Companhia nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Companhia, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios,

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as garantias previstas no Anexo II a esta ata.

(x) **Atualização Monetária**: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.

(xi) **Juros Remuneratórios**: sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

(xii) **Amortização Programada**: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado, mensalmente, observado o período de carência até (i) o registro do Habite-se do Empreendimento Invert, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; ou (ii) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Invert, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, o que advier primeiro, conforme previsto no Anexo I ao Termo de Emissão, e será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada").

(xiii) **Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios**: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, i Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo, os Juros

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

Remuneratórios serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I do Termo de Emissão("Data(s) de Pagamento da Remuneração" ou "Data(s) de Pagamento dos Juros Remuneratórios").

(xiv) **Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**: A partir da data da Primeira Integralização, até a Data de Vencimento, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) de seu respectivo Valor Nominal Unitário, ou de seu saldo ("Amortização Antecipada Facultativa"), ou o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento, parcial, no caso da Amortização Antecipada Facultativa, ou integral, no caso do Resgate Antecipado Facultativo, do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos do Termo de Emissão, (ii) de Encargos Moratórios, se for o caso e (iii) de prêmio equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) aplicado sobre o valor objeto de Amortização Antecipada Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo na data em que ocorrer o pagamento.

(xv) **Amortização Antecipada Compulsória**: A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, com a consequente amortização antecipada dos CRI, e sem a incidência de prêmio, com a integralidade dos recursos arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, após o cumprimento dos itens "(a)" a "(g)" da Ordem de Pagamentos ("Amortização Antecipada Compulsória");

(xvi) **Encargos Moratórios:** ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do valor objeto devido a título de Amortização Antecipada Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo e/ou o Valor de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, os débitos em atraso e não pagos pela Companhia, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido ("Encargos Moratórios");

(xvii) **Destinação de Recursos:** os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão integralmente destinados, diretamente pela Companhia,

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à expansão, construção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado "*Allard Oscar Freire*", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, ("Empreendimento Alvo"), conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo II do Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

(xviii) **Vencimento Antecipado Automático**: Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores do CRI, todas as obrigações constantes do Termo de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, nas hipóteses descritas na Cláusula 8.1 do Termo de Emissão.

(xix) **Vencimento Antecipado Não Automático**: A Securitizadora deverá convocar, em até 07 (sete) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos na Cláusula 8.2 do Termo de Emissão, pela Companhia, pela Fiadora ou por terceiros, observados os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Investidores do CRI, visando deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais ("Vencimento Antecipado"), sendo certo que em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Securitizadora, então, deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Nota Comercial e, consequentemente, dos CRI; e

(xx) **Demais Condições**: as demais características da Emissão serão aquelas especificadas no Termo de Emissão das Notas Comerciais.

(c) a aprovação da constituição, pela Companhia, da Alienação Fiduciária de Quotas II (conforme definida no Anexo II) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB (conforme definida no Anexo II), em regime de compartilhamento, conforme descrita no Anexo I e mais bem detalhada no instrumento que a formalizará;

(d) a aprovação da constituição, pela Companhia, da Alienação Fiduciária de Imóvel II (conforme definida no Anexo II) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas NC 2, em regime de compartilhamento, conforme descrita no Anexo I e mais bem detalhada no instrumento que a formalizará;

(e) a aprovação da constituição, pela Companhia, da Cessão Fiduciária II (conforme definida no Anexo II) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB (conforme definida no Anexo II), em regime de compartilhamento, conforme descrita no Anexo I e mais bem detalhada no instrumento que a formalizará;

(f) a autorização aos administradores da Companhia ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem todos e quaisquer atos relativos à Operação de Securitização ou qualquer outro documento envolvendo a Emissão, Oferta e/ou os CRI, incluindo a negociação e assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos.

5. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a totalidade dos itens previstos na Ordem do Dia.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia, quais sejam, Mariana Rezende, Leo Julian Simpson e Antônio Carlos Romanoski, decidiram por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a totalidade dos itens previstos na Ordem do Dia. A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo - SP, 18 de junho de 2025.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

(Página de assinaturas da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Gafisa S.A., realizada em 18 de junho 2025)

DocuSigned by:
Mariana Barreto Rezende de Oliveira
A00ACA09119042C...

Mariana Rezende
Presidente

Assinado por:
Aldo Di Leta
FCE233CC9CB542B...

Carmelo Aldo Di Leta
Secretário

DocuSigned by:
Mariana Barreto Rezende de Oliveira
A00ACA09119042C...

Mariana Rezende
Conselheiro

Signed by:
Leo Julian Simpson
78AC60E7002A4C7...

Leo Julian Simpson
Conselheira

Assinado por:
Antônio Romanoski
05F2712C2CDF46B...

Antônio Carlos Romanoski
Conselheiro

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

ANEXO I

Para todos os fins desta ata, serão adotadas as seguintes definições:

a) "CCB": a "*Cédula de Crédito Bancário nº 41500928-6 – Financiamento Imobiliário"*, emitida pela Devedora 2, conforme aditada em 29 de junho de 2021 e em 28 de setembro de 2023, no valor principal de até R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004;

b) "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel": significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis III;

c) "Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas": significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas I e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas II;

d) "Contratos de Cessão Fiduciária": significa, quando em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária I, o Contrato de Cessão Fiduciária II e o Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo;

e) "Créditos Cedidos Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, os Créditos Cedidos Fiduciariamente I, o Créditos Cedidos Fiduciariamente II;

f) "Créditos Imobiliários CCB": os créditos imobiliários representados pela CCB, quais sejam, o valor do financiamento imobiliário, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;

g) "Gafisa 47": **GAFISA SPE - 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Bloco 2, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.722.563/0001-32;

h) "Gafisa Propriedades": **GAFISA PROPRIEDADES INCORPORACÃO, ADMINISTRACÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.168.657/0001-74;

i) "Gafisa 80": **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek,

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-71;

j) "Imóveis Alienados Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, os Imóveis Alienados Fiduciariamente, o Imóvel Alienado Fiduciariamente II e os Imóveis Alienados Fiduciariamente III;

k) "Nuove Direzioni": **NUOVE DIREZONI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 35.152.014/0001-05;

l) "Obrigações Garantidas CCB": o fiel, integral e pontual cumprimento do (i) pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, prêmios, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários CCB nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação;

m) "Proporção de Compartilhamento": significa que os recursos serão destinados de forma proporcional entre a CCB, as Notas Comerciais e as Notas Comerciais 2, conforme aplicável, de acordo com o percentual do saldo devedor que cada uma delas represente diante do montante total do saldo devedor de todas. Caso, a qualquer momento, a CCB, as Notas Comerciais e/ou as Notas Comerciais 2 sejam amortizadas ou resgatadas, independente do percentual que esta represente do saldo devedor total, eventual saldo será utilizado para reorganização do percentual da obrigação garantida;

n) "Quotas Alienadas Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, as Quotas Alienadas Fiduciariamente I e as Quotas Alienadas Fiduciariamente II.

o) "Regime de Afetação": o regime de afetação previsto na Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004.

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

ANEXO II

GARANTIAS

1) **Alienação Fiduciária de Quotas 1:** Em garantia das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, observado o disposto na Cláusula 7.2.2 do Termo de Emissão, será constituída, nos termos do segundo aditamento ao "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avença*s", a ser celebrado entre a Gafisa Propriedades e a Gafisa 80, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Companhia e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas I" e "Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), a alienação fiduciária da totalidade de quotas de emissão da Devedora 2 ("Quotas Alienadas Fiduciariamente I" e "Alienação Fiduciária de Quotas I", respectivamente). A Alienação Fiduciária de Quotas será automaticamente compartilhada, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas e as Obrigações Garantidas NC 2 uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o Empreedimento Invert, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.

2) **Alienação Fiduciária de Quotas 2:** Em garantia das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avença*s", a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Gafisa 47 e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas II"), a alienação fiduciária de 75% (setenta e cinco por cento) das quotas de emissão da Gafisa 47 de titularidade da Companhia ("Quotas Alienadas Fiduciariamente II" e "Alienação Fiduciária de Quotas II", respectivamente).

3) **Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente:** Em garantia das Obrigações Garantidas NC 2, observado o disposto na Cláusula 7.3.2 do Termo de Emissão, será constituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóvel Invert"), e das unidades que vierem a integrar o empreendimento nele desenvolvido, nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Companhia ("Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente" e "Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente", respectivamente). A

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente será compartilhada entre as Obrigações Garantidas NC 2 e as Obrigações Garantidas, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o objeto da garantia, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.

4) **Alienação Fiduciária do Imóvel 1:** Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, a Nuove Direzioni constituirá, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 255.224 e 255.225 do 14º RGI São Paulo/SP ("Imóveis Alienados Fiduciariamente I"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Nuove Direzioni, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a Companhia e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I" e "Alienação Fiduciária Imóveis I", respectivamente).

5) **Alienação Fiduciária de Imóvel 2:** Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 134.606 do 1º RGI São Paulo/SP ("Imóvel Alienado Fiduciariamente II"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 2, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II" e "Alienação Fiduciária Imóvel II", respectivamente. A Alienação Fiduciária Imóvel II será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente II livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

6) **Alienação Fiduciária de Imóveis 3:** Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 219.046, 219.047 e 219.049, todas do 7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóveis Alienados Fiduciariamente III"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Companhia e da Devedora 2 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis III" e "Alienação Fiduciária de Imóveis III",

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

respectivamente). A Alienação Fiduciária Imóvel III será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula dos Imóveis Alienados Fiduciariamente III livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

7) **Cessão Fiduciária 1**: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a cessão fiduciária, nos termos do segundo aditamento ao "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avença*s", a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Cessão Fiduciária I" e "Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária I", respectivamente), **(a)** a cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do "*Condomínio Invert Campo Belo*", empreendimento imobiliário desenvolvido no Imóvel Invert ("Empreendimento Invert"), comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada *"Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos"* entre a Devedora 2 e os promitentes adquirentes ("Adquirentes I" e "Contratos Imobiliários I", respectivamente); e **(b)** a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação (i) das unidades autônomas em estoque e (ii) das unidades imobiliárias integrantes do Condomínio Invert, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato ("Créditos Cedidos Fiduciariamente I" e "Cessão Fiduciária I", respectivamente).

8) **Cessão Fiduciária 2:** Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a promessa de cessão fiduciária, nos termos do "*Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avença*s", a ser celebrado entre a Nuove Direzioni e a Gafisa S.A., na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Companhia e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão Fiduciária II"), a promessa da cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização dos Imóveis Alienados Fiduciariamente I e do Imóvel Alienado Fiduciariamente II ("Créditos Cedidos Fiduciariamente II" e "Cessão Fiduciária II", respectivamente).

9) **Cessão Fiduciária Sobejo:** Em garantia das Obrigações Garantidas CCB, das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas NC 2, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de*

Docusign Envelope ID: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94

Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a **UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 32, 3° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 34.637.620/0001-58 ("SPE Sabiá"), na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo"), a cessão fiduciária da propriedade resolúvel e da posse indireta da totalidade dos (i) créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE Sabiá no imóvel objeto da matrícula nº 238.068 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo ("Empreendimento Sabiá"), comercializadas e a serem comercializadas, a qualquer momento, por meio de cada instrumento de compromisso de compra e venda, a ser celebrado entre a SPE Sabiá e os promitentes adquirentes e (ii) quaisquer recursos remanescentes na conta corrente nº 3456-8, Agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora no âmbito das 364ª, 365ª e 507ª Séries da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI Sabiá" e "Conta do Patrimônio Separado CRI Sabiá", respectivamente), após a quitação das obrigações garantidas do CRI Sabiá, com a emissão do termo de quitação do respectivo regime fiduciário. Para a viabilização do operacional acima, após a quitação das obrigações garantidas do CRI Sabiá, com a emissão do termo de quitação do respectivo regime fiduciário, a Conta do Patrimônio Separado CRI Sabiá passará a operar como "Conta Arrecadadora Cessão Fiduciária Sobejo" no âmbito desta Emissão, mantendo-se como a conta onde são arrecadados os créditos oriundos da exploração do Empreendimento Sabiá, mas passando a integrar o regime fiduciário desta Emissão ("Créditos Cedidos Fiduciariamente Sobejo" e "Cessão Fiduciária Sobejo", respectivamente).

Certificate Of Completion

Envelope Id: F97612A3-D735-47D3-B42C-ACC8E989DF94
Subject: CRI Invert III - RCA (Gafisa S.A.) - 2025.06.10.pdf
Nº Pedido de Compras - SAP: -
Source Envelope:
Document Pages: 15
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 5
Initials: 0

Status: Completed

Envelope Originator:
Gabriel Taveira Gosuen
Av. Juscelino Kubitschek 1830 |03º andar| Conj. 32
Torre 2 - Cond. São Luiz
SP, Brazil 04543-900
ggosuen@gafisa.com.br
IP Address: 2804:14c:144:4d

Record Tracking

Status: Original
6/20/2025 8:57:04 AM

Holder: Gabriel Taveira Gosuen
ggosuen@gafisa.com.br

Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Aldo Di Leta cleta@gafisa.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None)	Assinado por: Aldo Di Leta FCE233CC9CB542B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 2804:14c:11a:84ca:40c0:50a7:5ed9:ddfb	Sent: 6/20/2025 8:58:32 AM Viewed: 6/20/2025 1:28:11 PM Signed: 6/20/2025 1:28:23 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 5/24/2024 6:14:07 PM ID: 552bbb77-c871-474a-b1bf-384d6f6057cc		
Antônio Romanoski acromanoski@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	Assinado por: Antônio Romanoski 05F2712C2CDF46B... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 2804:14c:7983:9121:2548:3d4e:b373:20ce Signed using mobile	Sent: 6/20/2025 8:58:33 AM Viewed: 6/20/2025 1:46:21 PM Signed: 6/20/2025 3:37:11 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 5/20/2021 9:36:13 AM ID: 87ec9016-5464-4970-ba11-7f5e21b9675a		
Leo Julian Simpson simpson9mm@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	Signed by: Leo Julian Simpson 78AC60E7002A4C7... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 85.255.235.74	Sent: 6/20/2025 8:58:32 AM Viewed: 6/20/2025 9:03:26 AM Signed: 6/20/2025 2:03:36 PM
Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 6/20/2025 9:03:26 AM ID: 67b601e8-df9c-4d59-b7a1-1a720744477e		

Signer Events	Signature	Timestamp
Mariana Barreto Rezende de Oliveira Mrezende13@gmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by:  A00ACA09119042C... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 2804:18:4066:b1a1:401e:92ae:33ba:de59 Signed using mobile	Sent: 6/20/2025 8:58:33 AM Viewed: 6/20/2025 2:44:31 PM Signed: 6/20/2025 2:44:41 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/20/2025 2:44:31 PM
ID: 83b88ea8-085e-4fd5-a3fe-a14e60755a26

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

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/20/2025 8:58:33 AM
Certified Delivered	Security Checked	6/20/2025 2:44:31 PM
Signing Complete	Security Checked	6/20/2025 2:44:41 PM
Completed	Security Checked	6/20/2025 3:37:11 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a Gafisa S/A poderá estar legalmente obrigada 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.

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. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

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. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e 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 contatar a Gafisa S/A:

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:

To contact us by email send messages to: acaldas@gafisa.com.br

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: Gafisa S/A

Para informar seu novo endereço de e-mail a Gafisa S/A:

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 acaldas@gafisa.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a Gafisa S/A:

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 acaldas@gafisa.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a Gafisa S/A:

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 acaldas@gafisa.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. 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.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; 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. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais 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 foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que 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 acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a Gafisa S/A conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por Gafisa S/A durante o curso do meu relacionamento com você.

UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
CNPJ 34.637.620/0001-58
NIRE 35.235.616.337

ATA DE REUNIÃO DOS SÓCIOS
REALIZADA EM 20 DE JUNHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 20 de junho de 2025, às 09h00, na sede da na sede da **UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**. ("Sociedade"), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, cj 32, 3º andar, bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

PRESENÇA E CONVOCAÇÃO: Dispensada a publicação de anúncio de convocação, nos termos do § 2º do art. 1.072 da Lei nº 10.406/2001 ("Código Civil"), tendo em vista a presença de todos os sócios da Sociedade, detentores da totalidade do seu capital social, quais sejam (i) **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada por Sheyla Castro Resende cadastrada no Cadastro Nacional da Pessoa Física ("CPF") sob o n°: 070.696.986-31 e Luis Fernando Garzi Ortiz, cadastrado no CPF sob o n° 265.140.308-31 ("Gafisa S.A.") e por (ii) **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-71, neste ato representada por Sheyla Castro Resende cadastrada CPF sob o n°: 070.696.986-31 e Luis Fernando Garzi Ortiz, cadastrado no CPF sob o n° 265.140.308-31 ("Gafisa 80" e, quando em conjunto com Gafisa S.A., "Sócios").

2. MESA: Os trabalhos foram presididos por Sheyla Castro Resende, e secretariados por Luis Fernando Garzi Ortiz.

3. ORDEM DO DIA: No âmbito da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 255ª, 300ª e 501ª Séries da 4ª Emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), de acordo com a Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 e a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta", "Operação de Securitização" e "Resolução CVM nº 160", respectivamente), os Sócios da Sociedade apreciaram e deliberaram sobre a:

(a) outorga, em garantia das Obrigações Garantidas CCB, das Obrigações Garantidas NC 1 e das Obrigações Garantidas NC 2, em regime de compartilhamento,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/NV36Y-9PF3J-BCZ5L-DFKSB

de acordo com a Proporção de Compartilhamento, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", entre a Sociedade, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a Devedora 1 e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a cessão fiduciária da propriedade resolúvel e da posse indireta da totalidade dos (i) créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela Sociedade no imóvel objeto da matrícula nº 238.068 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo ("Empreendimento Sabiá"), comercializadas e a serem comercializadas, a qualquer momento, por meio de cada instrumento de compromisso de compra e venda, a ser celebrado entre a Sociedade e os promitentes adquirentes e (ii) quaisquer recursos remanescentes na conta corrente nº 3456-8, Agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora no âmbito das 364ª, 365ª e 507ª Séries da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI Sabiá" e "Conta do Patrimônio Separado CRI Sabiá", respectivamente), após a quitação das obrigações garantidas do CRI Sabiá, com a emissão do termo de quitação do respectivo regime fiduciário ("Créditos Cedidos Fiduciariamente" e "Cessão Fiduciária", respectivamente), observado que, para os fins deste item, serão consideradas as seguintes definições:

i. "CCB": a Cédula de Crédito Bancário nº 41500928-6 – Financiamento Imobiliário, conforme aditada, emitida pela Devedora em favor do Credor Original, no valor de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) por meio da qual o Credor Original concedeu financiamento imobiliário à Devedora 1;

ii. "Créditos Imobiliários CCB": a Devedora 2, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários representados pela CCB, se obrigou a pagar em favor do Credor Original o valor do financiamento imobiliário, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;

iii. "Devedora 1": a **UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.518.766/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35235516138;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/NV36Y-9PF3J-BCZ5L-DFKSB

iv. "Devedora 2": a **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07;

v. "Documentos da Operação": (i) o Termo de Emissão 1; (ii) o Termo de Emissão 2; (iii) a CCB; (iv) o Contrato de Cessão (conforme definido no Termo de Securitização); (v) as Escrituras de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (vi) os Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização); (vii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) os Contratos de Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (xi) Contrato de Monitoramento (conforme definido no Termo de Securitização); (xii) o Termo de Securitização; (xiii) a Lâmina (conforme definido no Termo de Securitização); (xiv) o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); (xv) os boletins de subscrição dos CRI; (xvi) os documentos de divulgação da Operação de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização) nos termos da Resolução CVM 160, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

vi. "Notas Comerciais 1": 35.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 1ª (primeira) emissão da Devedora 1, emitidas nos termos do Termo de Emissão 1;

vii. "Notas Comerciais 2": 70.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 10ª (décima) emissão da Devedora 2, emitidas nos termos do Termo de Emissão 2;

viii. "Obrigações Garantidas CCB": o fiel, integral e pontual cumprimento do (i) pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, prêmios, as despesas com a excussão das Garantias,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/NV36Y-9PF3J-BCZ5L-DFKSB

honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários CCB nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação;

ix. "Obrigações Garantidas NC 1": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 1 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 1 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 1, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 1 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 1, a Remuneração das NC 1, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 1, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes no Termo de Emissão 1 e dos demais Documentos da Operação;

x. "Obrigações Garantidas NC 2": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 2 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 2 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 2, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 2 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 2, a Remuneração das NC 2, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 2, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/NV36Y-9PF3J-BCZ5L-DFKSB

custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 2 e dos demais Documentos da Operação;

xi. "Proporção de Compartilhamento": significa que os recursos e pagamento decorrentes da presente garantia serão destinados de forma proporcional entre a CCB, as Notas Comerciais 1 e as Notas Comerciais 2, conforme aplicável, de acordo com o percentual do saldo devedor que cada uma delas represente diante do montante total do saldo devedor de todas. Caso, a qualquer momento, a CCB, as Notas Comerciais 1 e/ou as Notas Comerciais 2 sejam amortizadas ou resgatadas, independente do percentual que esta represente do saldo devedor total, eventual saldo será utilizado para reorganização do percentual da obrigação garantida;

xii. "Termo de Emissão 1": o "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda."*, a ser celebrado entre a Devedora 1, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e a Devedora 2, na qualidade de fiadora; e

xiii. "Termo de Emissão 2": o "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A."* a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora.

(b) autorização ao administrador da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem todos e quaisquer atos relativos à Operação de Securitização ou qualquer outro documento envolvendo a Operação de Securitização, Oferta e/ou os CRI, incluindo (1) a negociação e assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos; e (2) a contratação de prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, ao agente de medição,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/NV36Y-9PF3J-BCZ5L-DFKSB

agente fiduciário, coordenador líder, agente de cobrança, escriturador, instituição custodiante, banco liquidante, auditores independentes e assessores legais; e

(c) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pelo administrador da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para a constituição e outorga da garantia mencionada no item (a) acima.

4. <u>DELIBERAÇÕES:</u> Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os Sócios da Sociedade decidiram, com unanimidade e sem quaisquer restrições, aprovar a totalidade dos itens previstos na Ordem do Dia.

6. <u>ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA</u>: Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada, e depois lida, aprovada e assinada por seus Sócios, acima qualificados.

São Paulo, 20 de junho de 2025.

Sheyla Castro Resende *Presidente*	Luis Fernando Garzi Ortiz *Secretário(a)*

<u>Sócios:</u>

GAFISA S.A.

Nome: Sheyla Castro Resende CPF: 070.696.986-31	Nome: Luis Fernando Gartiz Ortiz CPF: 265.140.308-31

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Sheyla Castro Resende CPF: 070.696.986-31	Nome: Luis Fernando Gartiz Ortiz CPF: 265.140.308-31

Assinado digitalmente por:
SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31
Data: 23/06/2025 10:53:29 -03:00

Assinado digitalmente por:
LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
CPF: 265.140.308-31
Data: 25/06/2025 06:59:00 -03:00

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/NV36Y-9PF3J-BCZ5L-DFKSB

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: NV36Y-9PF3J-BCZ5L-DFKSB

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- SHEYLA CASTRO RESENDE (CPF 070.696.986-31) em 23/06/2025 10:53 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ (CPF 265.140.308-31) em 25/06/2025 06:59 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/NV36Y-9PF3J-BCZ5L-DFKSB

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate

Anexo II

Cópia da Aprovação Societária Gafisa SPE 47

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GAFISA SPE - 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ 07.722.563/0001-32
NIRE 35.220.240.662

ATA DE REUNIÃO DOS SÓCIOS
REALIZADA EM 20 DE JUNHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 20 de junho de 2025, às 11:00h, na sede da **GAFISA SPE - 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** ("Sociedade"), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Bloco 2, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900.

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação de anúncio de convocação, nos termos do § 2º do art. 1.072 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), tendo em vista a presença dos sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade, quais sejam a **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada por Sheyla Castro Resende cadastrada no Cadastro Nacional da Pessoa Física ("CPF") sob o n°: 070.696.986-31 e Luis Fernando Garzi Ortiz, cadastrado no CPF sob o n° 265.140.308-3 ("Gafisa S.A."); a **BALTHAUS PARTICIPAÇÕES LTDA**., sociedade empresaria limitada, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Diário de Notícias, n° 200, conjunto 1.813, sala W, Cristal, CEP: 90.810-0980 inscrita no CNPJ sob o n° 09.192.000/0001-05 , com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("JucisRS") sob o NIRE n° 43206017397, neste ato representada por Christian Marie José Roger André Hunt, inscrito no CPF sob o n° 738.316.381-87 ("Balthaus"); e a **CHASTEL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na rua Mostardeiro, n° 366, conjunto 1.602 (parte) Moinhos de Vento, CEP: 0.430-000, inscrita no CNPJ sob o n °09.158.772/0001-20 com seus atos constitutivos devidamente registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul ("JucisRS") sob o NIRE n° 13206010694, neste ato representada por Christian Marie José Roger André Hunt, inscrito no CPF sob o n° 738.316.381-87 ("Chastel" e, quando em conjunto com a Balthaus e a Gafisa S.A., "Sócios").

3. MESA: Os trabalhos foram presididos por Sheyla Castro Resende, Presidente, e secretariados por Luis Fernando Garzi Ortiz, Secretário, ambos acima qualificados.

4. ORDEM DO DIA: No âmbito da distribuição pública, sob o rito de registro automático, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 255ª, 300ª, 501ª, 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão

Esse documento foi assinado por CHRISTIAN MARIE JOSE ROGER ANDRE HUNT, SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/7KXUD-6C8S5-PQZVL-L8345

de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), de acordo com a Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 e a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta", "Operação de Securitização" e "Resolução CVM nº 160", respectivamente), os sócios da Sociedade se reuniram para apreciar, discutir e deliberar sobre a:

(a) a anuência à alienação fiduciária de quotas de titularidade da Gafisa S.A., hoje correspondentes a 27.929.038 quotas, 80% (oitenta por cento) do capital social da Sociedade, em favor de terceiro credor em operação que tenha contratado ou venha a contratar, cujas quotas ficarão gravadas nos termos da operação competente. Os Sócios renunciam expressamente a qualquer direito de preferência para aquisição das quotas alienadas, caso ocorra a execução da garantia e consequente consolidação da propriedade das quotas.

(b) a autorização à Gafisa S.A. e, se necessário, aos administradores da Sociedade para adotarem, dentro do escopo de sua representação, apenas os atos necessários à formalização da alienação fiduciária das quotas de titularidade da Gafisa S.A.

5. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os sócios da Sociedade decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar a totalidade dos itens previstos na Ordem do Dia.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, dela lavrando-se a presente Ata, aprovada por unanimidade e assinada pelos Sócios.

São Paulo - SP, 20 de junho de 2025.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

Esse documento foi assinado por CHRISTIAN MARIE JOSE ROGER ANDRE HUNT, SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/7KXUD-6C8S5-PQZVL-L8345

(Página 1/1 de assinaturas da Ata de Reunião de Sócios da Gafisa Spe - 47 Empreendimentos Imobiliários Ltda realizada em 20 de junho de 2025)

_____ _____

Sheyla Castro Resende
Presidente

Luis Fernando Garzi Ortiz
Secretário

GAFISA S.A.
Sócio

_____ _____

Nome: Sheyla Castro Resende
CPF: 070.696.986-31

Nome: Luis Fernando Gartiz Ortiz
CPF: 265.140.308-31

CHASTEL PARTICIPAÇÕES LTDA.
Sócio

_____

Nome: Christian Marie José Roger André Hunt
CPF: 738.316.381-87

BALTHAUS PARTICIPAÇÕES LTDA.
Sócio

_____

Nome: Christian Marie José Roger André Hunt
CPF: 738.316.381-87

Digitally signed by:
CHRISTIAN MARIE JOSE ROGER ANDRE HUNT
CPF: 738.316.381-87
Date: 6/26/2025 11:57:02 PM -03:00

Assinado digitalmente por:
SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31
Data: 27/06/2025 08:42:37 -03:00

Assinado digitalmente por:
LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
CPF: 265.140.308-31
Data: 27/06/2025 09:02:03 -03:00

Esse documento foi assinado por CHRISTIAN MARIE JOSE ROGER ANDRE HUNT, SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/7KXUD-6C8S5-PQZVL-L8345

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 7KXUD-6C8S5-PQZVL-L8345

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- CHRISTIAN MARIE JOSE ROGER ANDRE HUNT (CPF 738.316.381-87) em 26/06/2025 23:57 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- SHEYLA CASTRO RESENDE (CPF 070.696.986-31) em 27/06/2025 08:42 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ (CPF 265.140.308-31) em 27/06/2025 09:02 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/7KXUD-6C8S5-PQZVL-L8345

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate

Anexo III

Cópia da Aprovação Societária Gafisa Propriedades

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GAFISA PROPRIEDADES INCORPORACAO, ADMINISTRACAO, CONSULTORIA E GESTAO DE ATIVOS IMOBILIARIOS S.A.

CNPJ 08.168.657/0001-74

NIRE 35.300.415.167

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 20 DE JUNHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 20 de junho de 2025, às 14:00h, na sede da **GAFISA PROPRIEDADES INCORPORACAO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTAO DE ATIVOS IMOBILIARIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, sala Signature II, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação de anúncio de convocação, nos termos do § 4º do art. 164 da Lei nº 6.404/1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de sua única acionista, a **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada por Sheyla Castro Resende cadastrada no Cadastro Nacional da Pessoa Física ("CPF") sob o n°: 070.696.986-31 e Luis Fernando Garzi Ortiz, cadastrado no CPF sob o n° 265.140.308-31.

3. MESA: Os trabalhos foram presididos por Sheyla Castro Resende, e secretariados por Luis Fernando Garzi Ortiz.

4. ORDEM DO DIA: No âmbito da distribuição pública, sob o rito de registro automático, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 255ª, 300ª, 501ª, 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), de acordo com a Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 e a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta", "Operação de Securitização" e "Resolução CVM nº 160", respectivamente), deliberar sobre:

(a) outorga em garantia das Obrigações Garantidas NC 1 e das Obrigações Garantidas CCB Garantidas, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída, nos termos do segundo aditamento ao "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avença*s", a ser celebrado entre a Companhia e a Gafisa 80, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 1 e a

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/TGV68-789NY-AZMK2-KSWFU

Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas" e "Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), a alienação fiduciária da totalidade de quotas de emissão da Devedora 1 de sua titularidade ("Quotas Alienadas Fiduciariamente" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), sendo certo que a Alienação Fiduciária de Quotas será automaticamente compartilhada, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas NC 2 e as Obrigações Garantidas NC 1 uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o imóvel objeto da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme detalhado no instrumento que a formalizará, observado que, para os fins desta ata, serão considerados as seguintes definições:

i. "CCB": a Cédula de Crédito Bancário nº 41500928-6 – Financiamento Imobiliário, conforme aditada, emitida pela Devedora em favor do Credor Original, no valor de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) por meio da qual o Credor Original concedeu financiamento imobiliário à Devedora 1;

ii. "Créditos Imobiliários CCB": a Devedora 2, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários representados pela CCB, se obrigou a pagar em favor do Credor Original o valor do financiamento imobiliário, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;

iii. "Devedora 1": a **UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.518.766/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35235516138;

iv. "Devedora 2": a **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07;

v. "Documentos da Operação": (i) o Termo de Emissão 1; (ii) o Termo de Emissão 2; (iii) a CCB; (iv) o Contrato de Cessão (conforme

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/TGV68-789NY-AZMK2-KSWFU

definido no Termo de Securitização); (v) as Escrituras de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (vi) os Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização); (vii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) os Contratos de Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (xi) Contrato de Monitoramento (conforme definido no Termo de Securitização); (xii) o Termo de Securitização; (xiii) a Lâmina (conforme definido no Termo de Securitização); (xiv) o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); (xv) os boletins de subscrição dos CRI; (xvi) os documentos de divulgação da Operação de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização) nos termos da Resolução CVM 160, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

vi. "Gafisa 80": **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-71;

vii. "Notas Comerciais 1": 35.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 1ª (primeira) emissão da Devedora 1, emitidas nos termos do Termo de Emissão 1;

viii. "Notas Comerciais 2": 70.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 10ª (décima) emissão da Devedora 2, emitidas nos termos do Termo de Emissão 2;

ix. "Obrigações Garantidas CCB": o fiel, integral e pontual cumprimento do (i) pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, prêmios, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/TGV68-789NY-AZMK2-KSWFU

encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários CCB nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação;

x. "Obrigações Garantidas NC 1": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 1 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 1 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 1, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 1 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 1, a Remuneração das NC 1, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 1, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes no Termo de Emissão 1 e dos demais Documentos da Operação;

xi. "Obrigações Garantidas NC 2": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 2 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 2 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 2, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 2 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 2, a Remuneração das NC 2, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 2, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/TGV68-789NY-AZMK2-KSWFU

qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 2 e dos demais Documentos da Operação;

xii. "Proporção de Compartilhamento": significa que os recursos e pagamento decorrentes da presente garantia serão destinados de forma proporcional entre a CCB, as Notas Comerciais 1 e as Notas Comerciais 2, conforme aplicável, de acordo com o percentual do saldo devedor que cada uma delas represente diante do montante total do saldo devedor de todas. Caso, a qualquer momento, a CCB, as Notas Comerciais 1 e/ou as Notas Comerciais 2 sejam amortizadas ou resgatadas, independente do percentual que esta represente do saldo devedor total, eventual saldo será utilizado para reorganização do percentual da obrigação garantida;

xiii. "Termo de Emissão 1": o "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.*", a ser celebrado entre a Devedora 1, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e a Devedora 2, na qualidade de fiadora; e

xiv. "Termo de Emissão 2": o "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.*" a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora.

(b) a autorização aos administradores da Companhia ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem todos e quaisquer atos relativos à Operação de Securitização ou qualquer outro documento envolvendo a Emissão, Oferta e/ou os CRI, incluindo a negociação e assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos.

5. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, a acionista da Companhia decidiu, sem quaisquer restrições, aprovar a totalidade dos itens previstos na Ordem do Dia.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/TGV68-789NY-AZMK2-KSWFU

6. <u>ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA</u>: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, dela lavrando-se a presente Ata, cópia fiel da Ata de Assembleia Geral Extraordinária lavrada em Livro Próprio, aprovada por unanimidade e assinada pelos representantes de sua única acionista, a **GAFISA S.A.**

São Paulo - SP, 20 de junho de 2025.

Sheyla Castro Resende *Presidente*	Luis Fernando Garzi Ortiz *Secretário*

GAFISA S.A.

Sheyla Castro Resende CPF: 070.696.986-31 E-mail**:** sresende@gafisa.com.br	Nome: Luis Fernando Gartiz Ortiz CPF: 265.140.308-31 E-mail: lortiz@gafisa.com.br

Assinado digitalmente por:
SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31
Data: 23/06/2025 10:53:42 -03:00

Assinado digitalmente por:
LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
CPF: 265.140.308-31
Data: 25/06/2025 06:59:19 -03:00

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/TGV68-789NY-AZMK2-KSWFU

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: TGV68-789NY-AZMK2-KSWFU

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- SHEYLA CASTRO RESENDE (CPF 070.696.986-31) em 23/06/2025 10:53 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ (CPF 265.140.308-31) em 25/06/2025 06:59 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/TGV68-789NY-AZMK2-KSWFU

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo IV

Cópia da Aprovação Societária Nuove Direzioni

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

NUOVE DIREZONI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ 35.152.014/0001-05
NIRE 35.235.664.722

ATA DE REUNIÃO DOS SÓCIOS
REALIZADA EM 20 DE JUNHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 20 de juno de 2025, às 13h00, na sede da **NUOVE DIREZONI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ("Sociedade"), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900.

2. PRESENÇA E CONVOCAÇÃO: Dispensada a publicação de anúncio de convocação, nos termos do § 2º do art. 1.072 da Lei nº 10.406/2001 ("Código Civil"), tendo em vista a presença de todos os sócios da Sociedade, detentores da totalidade do seu capital social, quais sejam (**GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada por Sheyla Castro Resende cadastrada no Cadastro Nacional da Pessoa Física ("CPF") sob o n°: 070.696.986-31 e Luis Fernando Garzi Ortiz, cadastrado no CPF sob o n° 265.140.308-31 ("Gafisa S.A.") e por (ii) **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-71, neste ato representada por Sheyla Castro Resende cadastrada CPF sob o n°: 070.696.986-31 e Luis Fernando Garzi Ortiz, cadastrado no CPF sob o n° 265.140.308-31 ("Gafisa 80" e, quando em conjunto com Gafisa S.A., "Sócios").

3. MESA: Os trabalhos foram presididos por Sheyla Castro Resende, e secretariados por Luis Fernando Garzi Ortiz.

4. ORDEM DO DIA: No âmbito da distribuição pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 255ª, 300ª, 501ª, 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), de acordo com a Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 e a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta", "Operação de Securitização" e "Resolução CVM nº 160", respectivamente), os Sócios da Sociedade apreciaram e deliberaram sobre a:

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/MJSLJ-26PMG-6L96J-FRSBA

(a) a aprovação da constituição, pela Sociedade, em garantia das Obrigações Garantidas NC 1, Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, da alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 255.224 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo -SP e nº 255.225 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo - SP ("Imóveis Alienados Fiduciariamente"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a Devedora 1 e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente), observado que, para os fins deste item, serão consideradas as seguintes definições:

(i) "CCB": A Cédula de Crédito Bancário nº 41500928-6 – Financiamento Imobiliário, conforme aditada, emitida pela Devedora 1 em favor do Credor Original, no valor de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) por meio da qual o Credor Original concedeu financiamento imobiliário à Devedora 1;

(ii) "Devedora 1": a **UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.518.766/0001-11;

(iii) "Documentos da Operação": (i) o Termo de Emissão 1; (ii) o Termo de Emissão 2; (iii) a CCB; (iv) o Contrato de Cessão (conforme definido no Termo de Securitização); (v) as Escrituras de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (vi) os Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização); (vii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) os Contratos de Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (xi) Contrato de Monitoramento (conforme definido no Termo de Securitização); (xii) o Termo de Securitização; (xiii) a Lâmina (conforme definido no Termo de Securitização); (xiv) o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); (xv) os boletins de subscrição dos CRI; (xvi) os documentos de divulgação da Operação de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização) nos termos da Resolução CVM 160, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/MJSLJ-26PMG-6L96J-FRSBA

Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

(iv) "Notas Comerciais 1": 35.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 1ª (primeira) emissão da Devedora 1, emitidas nos termos do Termo de Emissão 1;

(v) "Notas Comerciais 2": 70.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 10ª (décima) emissão da Devedora 2, emitidas nos termos do Termo de Emissão 2;

(vi) "Obrigações Garantidas CCB" o fiel, integral e pontual cumprimento do (i) pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, prêmios, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos créditos imobiliários decorrentes da CCB nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação;

(vii) "Obrigações Garantidas NC 1": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 1 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 1 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 1, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 1 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 1, a Remuneração das NC 1, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 1, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/MJSLJ-26PMG-6L96J-FRSBA

constantes no Termo de Emissão 1 e dos demais Documentos da Operação;

(viii) "Obrigações Garantidas NC 2": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 2 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 2 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 2, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 2 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 2, a Remuneração das NC 2, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 2, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 2 e dos demais Documentos da Operação;

(ix) "Proporção de Compartilhamento": significa que os recursos e pagamento decorrentes da presente garantia serão destinados de forma proporcional entre a CCB, as Notas Comerciais 1 e as Notas Comerciais 2, conforme aplicável, de acordo com o percentual do saldo devedor que cada uma delas represente diante do montante total do saldo devedor de todas. Caso, a qualquer momento, a CCB, as Notas Comerciais 1 e/ou as Notas Comerciais 2 sejam amortizadas ou resgatadas, independente do percentual que esta represente do saldo devedor total, eventual saldo será utilizado para reorganização do percentual da obrigação garantida;

(x) "Termo de Emissão 1": o "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.*", a ser celebrado entre a Devedora 1, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e a Devedora 2, na qualidade de fiadora; e

(xi) "Termo de Emissão 2": o "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em*

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/MJSLJ-26PMG-6L96J-FRSBA

Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A." a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora.

(b) a aprovação da constituição, pela Sociedade, em garantia das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, da promessa de cessão fiduciária nos termos do "*Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avença*s", a ser celebrado entre a Sociedade e a Devedora 2, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 1, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a promessa da cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização dos imóveis objeto das matrículas nº 255.224 e 255.225 do 14º RGI São Paulo/SP e do imóvel objeto da matrícula nº 134.606 do 1º RGI São Paulo/SP ("Cessão Fiduciária");

(c) autorização ao administrador da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem todos e quaisquer atos relativos à Operação de Securitização ou qualquer outro documento envolvendo a Operação de Securitização, Oferta e/ou os CRI, incluindo (1) a negociação e assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos; e (2) a contratação de prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, ao agente de medição, agente fiduciário, coordenador líder, agente de cobrança, escriturador, instituição custodiante, banco liquidante, auditores independentes e assessores legais; e

(d) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pelo administrador da Sociedade ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para a constituição e outorga das garantias mencionadas nos itens (a) e (b) acima.

5. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os Sócios da Sociedade decidiram, com unanimidade e sem quaisquer restrições, aprovar a totalidade dos itens previstos na Ordem do Dia.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA: Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada, e depois lida, aprovada e assinada por seus Sócios, acima qualificados.

São Paulo, 20 de junho de 2025.

Sheyla Castro Resende	Luis Fernando Garzi Ortiz
Presidente	*Secretário(a)*

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/MJSLJ-26PMG-6L96J-FRSBA

Sócios:

GAFISA S.A.

Sheyla Castro Resende CPF: 070.696.986-31 E-mail**:** sresende@gafisa.com.br	Luis Fernando Garzi Ortiz CPF: 265.140.308-31 E-mail: lortiz@gafisa.com.br

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.

Sheyla Castro Resende CPF: 070.696.986-31 E-mail**:** sresende@gafisa.com.br	Luis Fernando Garzi Ortiz CPF: 265.140.308-31 E-mail: lortiz@gafisa.com.br

Assinado digitalmente por:
SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31
Data: 23/06/2025 10:57:00 -03:00

Assinado digitalmente por:
LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
CPF: 265.140.308-31
Data: 25/06/2025 07:00:33 -03:00

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/MJSLJ-26PMG-6L96J-FRSBA

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: MJSLJ-26PMG-6L96J-FRSBA

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- SHEYLA CASTRO RESENDE (CPF 070.696.986-31) em 23/06/2025 10:57 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ (CPF 265.140.308-31) em 25/06/2025 07:00 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/MJSLJ-26PMG-6L96J-FRSBA

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo V

Cópia da Aprovação Societária Gafisa 80

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ 09.272.306/0001-71
NIRE 35.300.360.508

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 20 DE JUNHO DE 2025

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 20 de junho de 2025, às 13:00h, na sede da **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, cj 32, 3º andar, bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação de anúncio de convocação, nos termos do § 4º do art. 164 da Lei nº 6.404/1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de seus acionistas, a **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada por Sheyla Castro Resende cadastrada no Cadastro Nacional da Pessoa Física ("CPF") sob o n°: 070.696.986-31 e Luis Fernando Garzi Ortiz, cadastrado no CPF sob o n° 265.140.308-31 ("Gafisa S.A.").

3. MESA: Os trabalhos foram presididos por Sheyla Castro Resende, e secretariados por Luis Fernando Garzi Ortiz.

4. ORDEM DO DIA: No âmbito da distribuição pública, sob o rito de registro automático, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 255ª, 300ª, 501ª, 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), de acordo com a Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 e a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta", "Operação de Securitização" e "Resolução CVM nº 160", respectivamente), deliberar sobre:

(a) outorga em garantia das Obrigações Garantidas NC 1 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída, nos termos do segundo aditamento ao "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avença*s", a ser celebrado entre a Gafisa Propriedades e a Companhia, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 1 e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/BEAYE-T4YAU-HZQPQ-YKHXU

Fiduciária de Quotas I" e "Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), a alienação fiduciária da totalidade de quotas de emissão da Devedora 1 de sua titularidade ("Quotas Alienadas Fiduciariamente" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), sendo certo que a Alienação Fiduciária de Quotas será automaticamente compartilhada, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas NC 2 e as Obrigações Garantidas NC 1 uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o imóvel objeto da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme detalhado no instrumento que a formalizará, observado que, para os fins desta ata, serão considerados as seguintes definições:

i. "CCB": A Cédula de Crédito Bancário nº 41500928-6 – Financiamento Imobiliário, conforme aditada, emitida pela Devedora em favor do Credor Original, no valor de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) por meio da qual o Credor Original concedeu financiamento imobiliário à Devedora 1;

ii. "Créditos Imobiliários CCB": a Devedora 1, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários representados pela CCB, se obrigou a pagar em favor do Credor Original o valor do financiamento imobiliário, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;

iii. "Devedora 1": a **UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.518.766/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35235516138;

iv. "Devedora 2": a **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/BEAYE-T4YAU-HZQPQ-YKHXU

v. "Documentos da Operação": (i) o Termo de Emissão 1; (ii) o Termo de Emissão 2; (iii) a CCB; (iv) o Contrato de Cessão (conforme definido no Termo de Securitização); (v) as Escrituras de Emissão de CCI (conforme definido no Termo de Securitização); (vi) os Contratos de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização); (vii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Securitização); (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente (conforme definido no Termo de Securitização); (ix) os Contratos de Alienações Fiduciárias de Imóveis (conforme definido no Termo de Securitização); (x) o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Securitização); (xi) Contrato de Monitoramento (conforme definido no Termo de Securitização); (xii) o Termo de Securitização; (xiii) a Lâmina (conforme definido no Termo de Securitização); (xiv) o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); (xv) os boletins de subscrição dos CRI; (xvi) os documentos de divulgação da Operação de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização) nos termos da Resolução CVM 160, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

vi. "Gafisa Propriedades": **GAFISA PROPRIEDADES INCORPORACÃO, ADMINISTRACÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.168.657/0001-74;

vii. "Notas Comerciais 1": 35.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 1ª (primeira) emissão da Devedora 1, emitidas nos termos do Termo de Emissão 1;

viii. "Notas Comerciais 2": 70.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 10ª

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/BEAYE-T4YAU-HZQPQ-YKHXU

(décima) emissão da Devedora 2, emitidas nos termos do Termo de Emissão 2;

ix. "Obrigações Garantidas CCB": o fiel, integral e pontual cumprimento do (i) pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, prêmios, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários CCB nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação;

x. "Obrigações Garantidas NC 1": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 1 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 1 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 1, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 1 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 1, a Remuneração das NC 1, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 1, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes no Termo de Emissão 1 e dos demais Documentos da Operação;

xi. "Obrigações Garantidas NC 2": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 2 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 2 nos

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/BEAYE-T4YAU-HZQPQ-YKHXU

termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 2, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 2 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 2, a Remuneração das NC 2, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 2, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 2 e dos demais Documentos da Operação;

xii. "Proporção de Compartilhamento": significa que os recursos e pagamento decorrentes da presente garantia serão destinados de forma proporcional entre a CCB, as Notas Comerciais 1 e as Notas Comerciais 2, conforme aplicável, de acordo com o percentual do saldo devedor que cada uma delas represente diante do montante total do saldo devedor de todas. Caso, a qualquer momento, a CCB, as Notas Comerciais 1 e/ou as Notas Comerciais 2 sejam amortizadas ou resgatadas, independente do percentual que esta represente do saldo devedor total, eventual saldo será utilizado para reorganização do percentual da obrigação garantida;

xiii. "Termo de Emissão 1": o "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.*", a ser celebrado entre a Devedora 1, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e a Devedora 2, na qualidade de fiadora; e

xiv. "Termo de Emissão 2": o "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.*" a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/BEAYE-T4YAU-HZQPQ-YKHXU

(b) a autorização aos administradores da Companhia ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem todos e quaisquer atos relativos à Operação de Securitização ou qualquer outro documento envolvendo a Emissão, Oferta e/ou os CRI, incluindo a negociação e assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos.

5. **DELIBERAÇÕES:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, a acionista da Companhia decidiu, sem quaisquer restrições, aprovar a totalidade dos itens previstos na Ordem do Dia.

6. **ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA**: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, dela lavrando-se a presente Ata, cópia fiel da Ata de Assembleia Geral Extraordinária lavrada em Livro Próprio, aprovada e assinada por sua única acionista, representada nos termos de seus atos constitutivos, a **GAFISA S.A.**

São Paulo - SP, 20 de junho de 2025.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/BEAYE-T4YAU-HZQPQ-YKHXU

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Gafisa 80 Participações S.A. realizada em 20 de junho de 2025)

São Paulo, 20 de junho de 2025.

Sheyla Castro Resende *Presidente*	Luis Fernando Garzi Ortiz *Secretário(a)*

GAFISA S.A
Acionista

Sheyla Castro Resende CPF: 070.696.986-31 E-mail**:** sresende@gafisa.com.br	Luis Fernando Garzi Ortiz CPF: 265.140.308-31 E-mail: lortiz@gafisa.com.br

Assinado digitalmente por:
SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31
Data: 23/06/2025 10:55:37 -03:00

Assinado digitalmente por:
LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
CPF: 265.140.308-31
Data: 25/06/2025 07:00:08 -03:00

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE e LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/BEAYE-T4YAU-HZQPQ-YKHXU

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: BEAYE-T4YAU-HZQPQ-YKHXU

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- SHEYLA CASTRO RESENDE (CPF 070.696.986-31) em 23/06/2025 10:55 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ (CPF 265.140.308-31) em 25/06/2025 07:00 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/BEAYE-T4YAU-HZQPQ-YKHXU

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate

Anexo VI

Contrato Social vigente da Devedora 1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.026.287/24-9

7ª ALTERAÇÃO AO CONTRATO SOCIAL DA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ/ME: 33.518.766/0001-11
NIRE: 35.235.516.138

Pelo presente ato, na melhor forma de direito, as partes a seguir qualificadas:

GAFISA S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede social na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE nº 35.300.147.952 ("**GAFISA**"); e

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede social na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.272.306/0001-71, com registro na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.360.508 ("**GAFISA 80**").

Ambas neste ato representada por seus procuradores, **LINÉIA MATHIAS SMITH**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob n. 212.026, inscrita no CPF/ME sob nº 253.989.218-35; e **VAGNER AUGUSTO NUNES,** brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 348.957, inscrito no CPF/ME sob nº 397.956.618-84; ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no endereço comercial supracitado da Gafisa S.A., devidamente habilitados, conforme instrumento de procuração anexo – Anexo I ao presente instrumento.

Únicas Sócias da Sociedade Empresária Limitada, denominada **UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA,** com sede social na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 1830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.518.766/0001-11, com seus atos constitutivos devidamente registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.235.516.138, com a sua 6ª (quinta) alteração ao Contrato Social devidamente registrada na JUCESP sob o nº 29.667/23-9, em sessão realizada em 23 de janeiro de 2023

JUCESP

("Sociedade"); decidem alterar pela 7ª (sétima) vez o Contrato Social da Sociedade, nos seguintes termos, e, ao final, consolidá-lo:

1. DA APROVAÇÃO DE CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2022

1.1. As sócias aprovam as contas apresentadas pelos administradores, bem como o balanço patrimonial e demais demonstrações financeiras da Sociedade relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Consignar que, na forma do artigo 1.078 do Código Civil, todas as sócias declaram ter recebido cópia do relatório de contas dos administradores e das demonstrações financeiras da Sociedade relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, com a devida antecedência da presente deliberação, e que se encontram arquivados na sede da Sociedade.

1.2. Aprovada a destinação do resultado apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, conforme demonstrações financeiras, considerando que as sócias reconhecem a apuração de prejuízo do exercício no montante de R$2.103.196,55 (dois milhões, cento e três mil, cento e noventa e seis reais e cinquenta e cinco centavos), sendo que o prejuízo apurado será mantido em conta de prejuízos acumulados.

1.3. As sócias deixam consignado que, em razão do resultado negativo, não farão jus ao recebimento de quaisquer dividendos ou juros sobre capital próprio com relação ao referido exercício.

2. ALTERAÇÃO DO ENDEREÇO DA SOCIEDADE

2.1. As Sócias decidem, neste ato, alterar o endereço da sede, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 32, 3° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, para Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, bem como alterar a Cláusula Segunda, que passa a viger com a seguinte redação:

"Cláusula Segunda - A Sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900".

3. ALTERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

3.1. As Sócias deliberam eleger para o cargo de Diretor da Sociedade com prazo indeterminado de mandato: o Sr. **EDMAR PRADO LOPES NETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 04.066.178-7-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n° 931.827.087-91, residente e domiciliado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

3.2. O Diretor ora nomeado declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade (art. 1.011, § 1°, CC/2002).

3.3. Em decorrência da deliberação acima, as Sócias deliberam por alterar a redação do Parágrafo Primeiro da Cláusula Oitava, que passa a ter seguinte redação:

"Parágrafo Primeiro – São Diretores da Sociedade:

(i) ***FREDERICO PEREIRA KESSLER**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 088.212.162-IFP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o n° 008.478.617-59, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Praia de Botafogo, 370, 2° andar, parte, Botafogo CEP 22250-0400;*

(ii) ***SHEYLA CASTRO RESENDE**, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade n° 13.104.082-SSP-MG e inscrita no CPF/ME sob o n° 070.696.986-31, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900;*

(iii) ***LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 23.119.488-2 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o n° 265.140.308-31, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na A na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900; e*

(iv) ***EDMAR PRADO LOPES NETO***, *brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 04.066.178-7-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n° 931.827.087-91, residente e domiciliado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900."*

4. DA ALTERAÇÃO DO JORNAL DE PUBLICAÇÃO DA SOCIEDADE

4.1. As Sócias ajustam, de comum acordo, que todas as publicações relativas à Sociedade serão realizadas, a partir de 2023, no Jornal Diário Comercial – Edição Nacional.

5. DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

5.1. Tendo em vista o disposto acima, as Sócias aprovam e decidem consolidar o Contrato Social da Sociedade, incluindo as deliberações anteriores, passando o Contrato Social a viger com a seguinte nova redação:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA UPCON SPE 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/ME: 33.518.766/0001-11
NIRE: 35.235.516.138

Capítulo I - Denominação, Sede, Objeto e Duração

Cláusula Primeira - A sociedade empresária de responsabilidade limitada, de propósito específico, denomina-se **UPCON SPE 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** é uma sociedade empresária limitada, de propósito específico, que se rege pelo disposto nos artigos 1.052 e seguintes do Código Civil Brasileiro, instituído pela Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis e por este contrato.

Parágrafo Único - A Sociedade reger-se-á, supletivamente, pelas normas aplicáveis às sociedades anônimas, conforme faculta o Parágrafo Único do artigo 1.053 do Código Civil Brasileiro.

JUCESP

Cláusula Segunda - A Sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

Parágrafo Único - É facultado à Sociedade, a qualquer tempo, mediante deliberação de sua administração, abrir, manter ou encerrar filiais e escritórios em qualquer parte do território nacional, a qual se dará mediante ata de reunião de diretores e/ou de Sócios ou outro documento assemelhado.

Cláusula Terceira - A Sociedade tem por objeto o propósito específico de planejamento, promoção, incorporação, realização de receita, e a venda, compreendendo a entrega, prontos e acabados, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, do empreendimento imobiliário a ser realizado sobre imóvel(is) próprio(s), nos termos da Lei n°4.591/64, conforme expressamente definido pela diretoria da Sociedade, podendo, ainda, realizar a venda ou alienação a qualquer título de tal(is) imóvel(is) caso venha a ser deliberada a não realização de empreendimento imobiliário sobre o todo ou parte dele(s).

Cláusula Quarta - O prazo de duração da Sociedade é determinado, permanecendo em vigor até que seja atingido o propósito específico referido na Cláusula Terceira, após o que deverá ser dissolvida, liquidada e extinta.

Capítulo II - Capital Social e Quotas

Cláusula Quinta - O capital social, em moeda corrente nacional, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 45.946.957,00 (quarenta e cinco milhões, novecentos e quarenta e seis mil, novecentos e cinquenta e sete reais) divididos em 45.946.957 (quarenta e cinco milhões, novecentas e quarenta e seis mil, novecentas e cinquenta e sete) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, distribuída entre os sócios da seguinte forma:

Sócios	Quotas	Valor	% Participação
GAFISA S.A.	45.946.956	45.946.956,00	99,99%
GAFISA PARTICIPAÇÕES S.A.	1	R$1,00	0,01%
Total	45.946.957	45.946.957	100%

JUCESP

Parágrafo Primeiro - A responsabilidade de cada Sócio é, na forma da lei, limitada ao valor de suas quotas, ressalvada a responsabilidade solidária pela integralização do capital social, nos termos do artigo 1.052 do Código Civil Brasileiro, não existindo responsabilidade subsidiária dos Sócios por obrigações da Sociedade.

Parágrafo Segundo - As quotas da Sociedade são indivisíveis em relação a esta, e a cada uma delas corresponde um voto nas deliberações de Sócios.

Parágrafo Terceiro - Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis ao Sócio remisso, ocorrendo a não integralização das quotas subscritas por qualquer dos Sócios, os demais Sócios, mediante deliberação aprovada por votos de mais da metade do capital social, excepcionando-se a participação do Sócio remisso, poderão tomar as quotas não integralizadas para si, mediante rateio na proporção das quotas já possuídas anteriormente, transferi-las a terceiros ou reduzir o capital relativamente à parte não integralizada, neste último caso reduzindo a participação do Sócio remisso à participação no montante já realizado.

Parágrafo Quarto - Os Sócios acima nomeados declaram não estarem incursos em nenhum dos crimes previstos no artigo 1.011, § 1° do Código Civil Brasileiro que os impeçam de exercer os seus cargos e atividades objeto da Sociedade.

Capítulo III - Do Direito de Preferência

Cláusula Sexta - É assegurado aos Sócios, em igualdade de condições, o direito de preferência na aquisição de quotas da Sociedade em caso de alienação, cessão e/ou transferência de quotas a terceiro(s) e/ou a outro(s) Sócio(s) ("Direito de Preferência"), observadas as disposições a seguir.

Parágrafo Primeiro - Na eventualidade de um Sócio ("Sócio Cedente") desejar transferir a terceiro(s) ou a outro Sócio (ambos denominados em conjunto ou separadamente "Proponentes") a totalidade ou uma parte de suas Quotas ("Quotas Oferecidas"), o Sócio Cedente deverá primeiramente oferecer as Quotas Oferecidas aos outros Sócios ("Sócios Não Cedentes"), que terão Direito de Preferência na aquisição das Quotas Oferecidas, proporcionalmente às suas respectivas participações no capital social da Sociedade quando concorrerem entre si (desconsiderada a participação detida pelo Sócio Cedente), pelo mesmo preço e nos mesmos termos e condições oferecidos.

Parágrafo Segundo - A oferta das Quotas Oferecidas será efetuada por meio de notificação escrita do Sócio Cedente aos Sócios Não Cedentes e à Sociedade, especificando: (i) a quantidade de Quotas Oferecidas; (ii) o preço das Quotas Oferecidas, e respectivos termos e

JUCESP

condições de pagamento; (iii) o nome completo e a identificação do Proponente, sua atividade principal, grupo econômico ao qual pertence ou controla, e composição societária se for pessoa jurídica. ("Notificação de Cessão"). A Notificação de Cessão deverá ser acompanhada, ainda, (i) de cópia autenticada da proposta vinculante, compromisso ou documento firmado com Proponente, do qual deverá constar, obrigatoriamente, o compromisso irrevogável e irretratável do Proponente de adquirir as Quotas Oferecidas; (ii) de declaração do Proponente de, em ingressando na Sociedade, aderir e submeter-se aos termos e condições deste Contrato Social e eventual Acordo de Sócios e de quaisquer outras informações e condições pertinentes à transferência das Quotas Oferecidas. A Notificação de Cessão deverá, obrigatoriamente e para que produza efeitos quanto aos Sócios Não Cedentes, ser recebida pessoalmente por pelo menos 1 (um) administrador nomeado em ata de reunião ou assembleia do órgão competente pela nomeação dos administradores ou em contrato social das Sócias Não Cedentes ou procurador legalmente constituído.

Parágrafo Terceiro - Fica desde já estabelecido que não terá eficácia e não obrigará os Sócios Não Cedentes por ocasião do exercício do Direito de Preferência a estipulação, por parte do Proponente, de eventuais condições que não façam parte do ajuste de cessão pura e simples das Quotas Oferecidas, tais como, por exemplo, cláusulas de não concorrência, de "lock up", de ônus sobre as ações, obrigações de fornecimento de bens e/ou serviços, obrigações de fazer ou de não fazer, e outras condições que visem criar restrições não previstas em Contrato Social.

Parágrafo Quarto - Durante o período de 30 (trinta) dias posteriores ao recebimento da Notificação de Cessão, cada Sócio Não Cedente deverá informar mediante notificação enviada ao Sócio Cedente, com cópia para a Sociedade e demais Sócios, se irá ou não exercer seu Direito de Preferência na aquisição de sua parte das Quotas Oferecidas. A inércia de qualquer Sócio e/ou não envio da notificação prevista neste Parágrafo no prazo assinalado será caracterizada como renúncia ao seu Direito de Preferência.

Parágrafo Quinto - Na eventualidade de o Direito de Preferência não ser exercido pelos Sócios Não Cedentes com relação às Quotas Oferecidas, o Sócio Cedente deverá, em até 5 (cinco) dias após o término do período de 30 (trinta) dias referido no Parágrafo Quarto acima, informar, por meio de Notificação aos Sócios Não Cedentes que tenham exercido o Direito de Preferência ("Notificação de Sobra") que eles têm um prazo adicional de 10 (dez) dias, a partir do recebimento da Notificação de Sobra para informar, mediante notificação escrita ("Notificação de Aquisição de Sobra"), se algum deles irá ou não exercer seu respectivo Direito de Preferência na aquisição da parte remanescente das Quotas Oferecidas. A inércia de qualquer Sócio Não Cedente e/ou não envio da Notificação de Aquisição de Sobra no prazo

assinalado será caracterizada como renúncia ao seu Direito de Preferência para aquisição das Quotas Oferecidas.

Parágrafo Sexto - Uma vez iniciado o procedimento de Direto de Preferência ora disciplinado, é vedada a retirada ou revogação da Oferta pelo Sócio Cedente.

Parágrafo Sétimo - Se o Direito de Preferência não for exercido com relação a todas as Quotas Oferecidas, o Sócio Cedente poderá ceder todas as Quotas Oferecidas ao Proponente, nos primeiros 60 (sessenta) dias imediatamente seguintes ao término do período de exercício do Direito de Preferência, exatamente de acordo com os termos e condições constantes da Notificação de Cessão, sob pena de ter que submeter a cessão novamente ao procedimento de preferência ora previsto.

Parágrafo Oitavo - O disposto nesta Cláusula aplica-se não só para as operações de compra e venda, mas também para as alienações, transferências e gravames em geral, inclusive doação, permuta, conferência de quotas em integralização de capital, oneração, transferência, caução, aglutinação de participação de Sócios em uma mesma pessoa jurídica, e outras operações, sendo que, na hipótese de a oferta apresentada refletir alienação a título gratuito e/ou não ser integralmente fixada em moeda corrente, não sendo possível o exercício do Direto de Preferência em igualdade de condições (tais como operações de permuta, integralização, doação etc.), o Direito de Preferência poderá ser exercido pelo(s) Sócio(s) Não Cedente(s) mediante pagamento do valor das Quotas Oferecidas, cujo respectivo valor será apurado conforme o método de avaliação disciplinado na Cláusula Décima Oitava deste Contrato Social, adotando-se como base para tanto a data da Notificação de Cessão.

Parágrafo Nono - Na eventualidade de emissão de novas quotas pela Sociedade em decorrência de aumento de capital social, os Sócios terão Direito de Preferência para subscrever as novas quotas, na proporção de suas participações na Sociedade, devendo exercer tal direito em até 30 (trinta) dias a contar da deliberação do aumento, mediante notificação escrita enviada à Sociedade, com cópia para os demais Sócios.

Parágrafo Décimo - É vedado aos Sócios ceder, transferir ou de qualquer forma negociar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, o Direito de Preferência para a cessão e/ou subscrição de novas quotas emitidas em aumentos de capital social a terceiros ou a outros Sócios.

Parágrafo Décimo Primeiro - No caso de venda, permuta, doação, conferência ao capital, mútuo, ou qualquer outra forma de cessão, alienação ou transferência, a qualquer título, de forma indireta, no todo ou em parte, ou, ainda, promessa de prática de quaisquer dos referidos atos ("Alienação") de quaisquer das quotas/ações representativas do capital social de qualquer

das Sócias, observado o disposto no item (viii) deste parágrafo, os demais Sócios terão uma opção de compra ("Opção de Compra") com relação à totalidade das quotas detidas pelo Sócio afetado pela ou objeto da Alienação ("Sócio Ofertante"), na Sociedade. Para tanto, o Sócio Ofertante obriga-se a notificar, com a devida antecedência ou, em última hipótese, na mesma data, os demais Sócios, com cópia para a Sociedade, da ocorrência da Alienação ("Notificação do Sócio Ofertante"), de modo que deverão ser observadas as disposições a seguir definidas:

(i) A Notificação do Sócio Ofertante ter-se-á como enviada na data em que o outro Sócio (ou o último dos demais Sócios, se houver mais de dois), comprovadamente tomar conhecimento da ocorrência da Alienação do Sócio Ofertante;

(ii) Os outros Sócios poderão exercer a Opção de Compra em até 30 (trinta) dias a contar da data em que for considerada enviada a Notificação do Sócio Ofertante, sempre por meio de aviso escrito, ao Sócio Ofertante, com cópia para a Sociedade e demais Sócios, informando sua intenção de fazê-lo, encaminhado no mínimo 10 (dez) dias úteis antes da data de exercício pretendida, ou seja, da data em que as Quotas objeto da Opção de Compra deverão ser transferidas;

(iii) havendo mais de 2 (dois) sócios, no prazo acima, os que ainda não tiverem exercido a Opção de Compra, poderão fazê-lo, sendo os Sócios que exercerem a Opção de Compra concorrerão entre si para a aquisição das Quotas do Sócio Ofertante proporcionalmente à sua respectiva participação no Capital Social da Sociedade, excluída a participação do Sócio Ofertante;

(iv) a Opção de Compra poderá ser exercida a qualquer tempo, em caso de a Alienação não ser comunicada aos demais Sócios e à Sociedade pelo Sócio Ofertante;

(v) O preço a ser pago por cada Quota objeto da Opção de Compra será o valor de tais Quotas avaliado de acordo com o método descrito na Cláusula Décima Oitava do presente Contrato Social, tomando-se como data base da avaliação a data da Alienação ("Preço"), a ser pago, no que se refere à quantidade de parcelas e correção monetária, conforme o Parágrafo Segundo de referida Cláusula, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data em que se operar a transferência da titularidade das Quotas objeto da Opção de Compra, sendo certo que os pagamentos serão realizados mediante depósito em conta-corrente de titularidade do Sócio Ofertante, a ser informada na Notificação do Sócio Ofertante; O comprovante do depósito servirá como comprovação da mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação, pelo credor do Preço quanto ao seu pagamento;

(vi) Exercida a Opção de Compra, (i) fica o Sócio Ofertante obrigado a vender e o outro Sócio a comprar a totalidade das Quotas objeto da Opção de Compra, pelo Preço, livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus; e (ii) ficam as partes obrigadas a assinar a respectiva alteração do Contrato Social a fim de formalizar a cessão das Quotas objeto da Opção de Compra;

(vii) O disposto neste Parágrafo não se aplica à alienação, cessão ou transferência, direta ou indireta, de ações ou valores mobiliários de emissão da Gafisa S.A., e não se aplica, para fins de clareza, nas operações de reestruturação societária que envolvam ou resultem em sociedades e/ou companhias controladas ou sob o controle comum, direta ou indiretamente, da Gafisa S.A.

Cláusula Sétima - Qualquer negócio efetuado com violação, infringência ou descumprimento ao disposto neste Capítulo III será considerado inválido e ineficaz, não sendo oponível nem produzindo efeitos com relação à Sociedade e aos demais Sócios.

Capítulo IV - Administração e Representação

Cláusula Oitava - A administração da Sociedade será composta de, no mínimo, 2 (dois) administradores, denominados Diretores, Sócios ou não Sócios, residentes e domiciliados no país, os quais poderão ser nomeados em ato separado do presente Contrato Social e ficarão sujeitos às disposições do Contrato Social e aos limites e restrições fixados no ato de sua nomeação.

Parágrafo Primeiro – São Diretores da Sociedade:

(i) **FREDERICO PEREIRA KESSLER**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 088.212.162-IFP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o n° 008.478.617-59, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Praia de Botafogo, 370, 2° andar, parte, Botafogo CEP 22250-0400;

(ii) **SHEYLA CASTRO RESENDE**, brasileira, divorciada, engenheira civil, cédula de identidade n° 13.104.082-SSP-MG e inscrita no CPF/ME sob o n° 070.696.986-31, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900;

(iii) **LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 23.119.488-2 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o n° 265.140.308-

31, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900; e

(iv) **EDMAR PRADO LOPES NETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 04.066.178-7-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 931.827.087-91, residente e domiciliado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

Parágrafo Segundo - A representação da Sociedade, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, perante qualquer pessoa, natural ou jurídica de direito público ou privado, autoridade, ofício ou repartição, se fará da seguinte forma:

(i) Quaisquer dos Diretores, isoladamente e independente da ordem de nomeação, nos atos que gerem obrigações à Sociedade ou de movimentações financeiras não superiores a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), além dos atos de rotina administrativa, para fins de representar a Sociedade perante terceiros, entidades públicas ou privadas, autarquias, cartórios e instituições financeiras, bem como em atos de natureza paralegal e administrativa;

(ii) 2 (dois) Diretores em conjunto, ou um Diretor em conjunto com um procurador(a), devidamente constituído por 2 (dois) Diretores, nos atos que gerem obrigações à Sociedade superiores a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e

(iii) 2 (dois) Procuradores da Sociedade em conjunto, com poderes para atuar nos exatos termos especificados nos respectivos instrumentos de mandato, observados os limites e condições neles estabelecidos.

Parágrafo Terceiro - Os Diretores designados pelos Sócios conforme Parágrafo Primeiro acima, cumprirão mandato por prazo indeterminado, podendo os mesmos ser destituídos, a qualquer tempo, pelo voto de Sócio(s) representantes de mais da metade do capital social da Sociedade.

Parágrafo Quarto - Os Diretores somente serão remunerados mediante deliberação do Sócio(s) representando mais da metade do capital social, devidamente formalizada.

Parágrafo Quinto - São atribuições dos Diretores, além de outras que lhe conferem a legislação e o Contrato Social, sempre visando à consecução do objeto social:

(i) admitir e demitir empregados, fixar os níveis de remuneração do pessoal, criar e extinguir cargos;
(ii) elaborar os planos de investimentos e os orçamentos de operação;
(iii) transigir, renunciar, desistir, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, fazer aplicações de recursos, adquirir e alienar bens móveis e imóveis;
(iv) hipotecar, penhorar ou onerar por quaisquer outras formas os bens imóveis para consecução do seu objetivo social;
(v) doar áreas de recuo ao poder público ou dele receber investiduras;
(vi) levantar balanços semestrais ou intermediários, quando indicado;
(vii) abrir e encerrar filiais da Sociedade, mediante ata de reunião de diretores e/ou administração ou outro documento assemelhado;
(viii) elaborar o relatório e as demonstrações financeiras de cada exercício; e
(ix) outorgar mandatos em nome da Sociedade.

Parágrafo Sexto - As deliberações dos Diretores quanto a atos cuja decisão seja de competência da diretoria serão aprovadas por mais da metade dos respectivos membros.

Parágrafo Sétimo - Os procuradores da Sociedade serão constituídos por instrumento público ou particular, sempre com poderes especiais, prazo certo e menção expressa da finalidade para a qual é outorgado e a da proibição ou da faculdade de seu substabelecimento, neste último caso com especificação dos poderes que possam ou dos que não possam ser substabelecidos. O instrumento de mandato, quer outorgue aos procuradores poderes para agirem isoladamente, quer determine que o façam em conjunto ou com um diretor ou outro procurador, é sempre firmado por 2 (dois) diretores em conjunto.

Parágrafo Oitavo - Para os efeitos do disposto no Parágrafo anterior, entende-se também por mandato com prazo certo aquele cuja vigência tem o seu término expressamente vinculada à prática do ato ou operação para o qual é especificamente outorgado; os mandatos judiciais valem, salvo revogação expressa, pelo tempo de duração dos processos neles especificados, até decisão final e irrecorrível.

Parágrafo Nono - Dependerá de prévia e expressa autorização dos Sócios a prática dos seguintes atos:

(i) pedido de dissolução da Sociedade;
(ii) confissão de insolvência da Sociedade;

(iii) a incorporação, fusão ou transformação da Sociedade em outra; e
(iv) aquisição de participações em outras Sociedades.

Parágrafo Décimo - É vedada aos Diretores a prática de atos ou o uso da denominação social em negócios que contrariem o presente Contrato Social.

Parágrafo Décimo Primeiro - Os Diretores nomeados no Parágrafo Primeiro acima declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade (art. 1.011, § 1°, CC/2002).

Capítulo V - Deliberações dos Sócios

Cláusula Nona - Com exceção dos casos em que a lei aplicável ou o presente contrato exija quórum determinado ou específico para a tomada de decisões, todas as demais deliberações serão tomadas, pelo voto de Sócio(s) detentores de quotas representativas de mais da metade do capital social, atribuindo-se a cada quota um voto.

Parágrafo Primeiro - As deliberações de Sócios serão tomadas por meio de reunião de Sócios, a qual será dispensável quando todos os Sócios decidirem por escrito sobre a matéria que seria objeto da reunião, assim como nas demais hipóteses previstas em lei.

Parágrafo Segundo - A convocação da reunião de Sócios poderá ser realizada por pelo menos 1 (um) Diretor, mediante comunicação escrita, devendo conter as informações quanto ao local, à data, à hora e à ordem do dia, e ser enviada por carta ou telegrama com aviso de recebimento, protocolo ou entregue contra recibo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. Dispensa-se a formalidade de convocação da reunião quando todos os Sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo Terceiro - A reunião instala-se validamente com presença de Sócio(s) detentor(es) de mais da metade do capital social, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda convocação, sem prejuízo do quorum de deliberação previsto no caput desta Cláusula.

Parágrafo Quarto - A mesa da reunião de Sócios poderá ser composta por quaisquer pessoas da escolha dos Sócios presentes, e dos trabalhos serão lavradas atas que serão assinadas pelos

JUCESP

membros da mesa e por Sócios participantes da reunião, quantos bastem à validade das deliberações.

Parágrafo Quinto - Fica dispensada a abertura de livro de atas de reunião de Sócios, devendo as respectivas atas serem lavradas em folhas soltas para fins de registro no competente órgão de registro de empresas e ser arquivadas na sede da Sociedade, após registradas. Os administradores deverão levar as atas das reuniões de Sócios a registro perante o competente órgão de registro de empresas em até 30 (trinta) dias a contar da lavratura da respectiva ata.

Parágrafo Sexto - Ficam dispensadas de registro as atas de reunião de Sócios cujas deliberações não operarem efeitos perante terceiros, de modo que estas deverão ser arquivadas na sede da Sociedade.

Parágrafo Sétimo - Os Sócios poderão ser representados nas reuniões de Sócios por procurador, nomeado com poderes específicos, podendo ser sócio ou não, advogado ou não.

Parágrafo Oitavo - As deliberações de Sócios tomadas de conformidade com a lei e com o presente Contrato Social vinculam a Sociedade e todos os Sócios, ainda que ausentes, omissos ou dissidentes.

Parágrafo Nono - Os Sócios reunir-se-ão ordinariamente dentro dos 4 (quatro) meses seguintes ao encerramento do exercício social, para aprovação do balanço e destinação dos lucros e perdas e, extraordinariamente, sempre que requererem os interesses sociais.

Parágrafo Décimo - O presente contrato social é reformável no todo ou em parte, em virtude de decisão aprovada por sócio(s) detentor(es) de quotas representativas de três quartos do capital social, sendo que a alteração do contrato social e seu respectivo registro nos órgãos competentes, poderão ser efetuados ainda que falte a assinatura de algum dos Sócios.

Cláusula Décima - Os Sócios dissidentes das deliberações adotadas em reuniões ou assembleias de Sócios somente poderão exercer o direito de retirada da Sociedade nas hipóteses expressamente previstas em lei, sendo vedada, contudo, a possibilidade de retirada de Sócios mediante denúncia ou notificação, não sendo admitida a retirada com base no artigo 1.029 do Código Civil Brasileiro.

Capítulo VI - Exercício Social, Balanço e Resultados

Cláusula Décima Primeira - O exercício social terá início em 1° de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano, quando deverão ser levantadas as demonstrações contábeis da Sociedade requeridas em lei.

JUCESP
11.01.24

Cláusula Décima Segunda - Os lucros e resultados da Sociedade terão a destinação que os Sócios deliberarem, mediante voto de Sócio(s) que representem mais da metade do capital social.

Parágrafo Primeiro - Os Sócios poderão realizar distribuições de lucros e/ou levantamento de demonstrações contábeis em períodos menores que o do exercício social, inclusive semestral, trimestral ou mensal.

Parágrafo Segundo - Os lucros e resultados da Sociedade poderão ser distribuídos de forma desproporcional, ou seja, em proporção diversa da proporção que determinado Sócio possua no capital social da Sociedade, sendo certo que a distribuição realizada em desproporção deverá ser previamente aprovada pelo Sócio ao qual couber desproporção inferior ao seu percentual no capital social da Sociedade.

Capítulo VII - Dissolução ou Liquidação

Cláusula Décima Terceira - A Sociedade se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em Lei, estabelecendo os Sócios a forma de liquidação, nomeando o liquidante e fixando sua remuneração.

Cláusula Décima Quarta - A Sociedade não se dissolverá nos casos de:

(i) interdição, desaparecimento, morte, insolvência civil, falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou retirada ou em qualquer outra hipótese de resolução da Sociedade em relação a um Sócio, hipóteses em que a Sociedade prosseguirá com os demais Sócios;
(ii) mudança de denominação, transformação ou fusão de qualquer dos Sócios com terceiros; e
(iii) caso venha remanescer apenas um Sócio, hipótese em que permanecerá em vigor pelo prazo permitido em Lei, até que a composição societária de 2 (dois) Sócios ou mais seja restabelecida.

Capítulo VIII - Da Resolução Da Sociedade Em Relação A Um Sócio

Cláusula Décima Quinta - Caso algum Sócio pessoa física venha a falecer (ou evento com os mesmos efeitos), seus herdeiros ou sucessores somente poderão ingressar na Sociedade se os demais Sócios, mediante deliberação de Sócio(s) representantes de mais da metade do capital social, desconsideradas as quotas do Sócio falecido, aceitarem o respectivo ingresso.

Cláusula Décima Sexta - Sem prejuízo das demais hipóteses previstas em lei ou neste Contrato Social, ocorrerá a resolução da Sociedade em relação a um Sócio:

(i) no caso de morte de Sócios, salvo se o ingresso dos herdeiros e/ou sucessores for aceito nos termos da Cláusula anterior;
(ii) no caso de declaração de ausência ou incapacidade de Sócio pessoa física;

(iii) no caso de falência de Sócio; e
(iv) no caso de exclusão de Sócio por justa causa, nos termos do artigo 1.085 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Único - Sem prejuízo das demais disposições legais, das disposições fixadas neste Contrato Social ou ajustadas entre os Sócios em acordo, e apenas a título de exemplo, sem constituir rol taxativo, ensejará a justa causa, permitindo a exclusão extrajudicial de Sócio, nos termos do artigo 1.085 do Código Civil, mediante aprovação de Sócios representantes de mais da metade do capital social da Sociedade, o descumprimento das regras de aportes de recursos, inclusive por meio de adiantamentos para futuro aumento de capital ou aumentos de capital, necessários à manutenção da Sociedade, inclusive nos termos definidos em Acordo de Sócios da Sociedade.

Cláusula Décima Sétima - Nas hipóteses previstas na Cláusula anterior, bem como nas demais hipóteses de resolução da Sociedade em relação a um Sócio, a liquidação da respectiva participação no capital social será realizada de acordo com a forma estipulada na Cláusula Décima Oitava e respectivos Parágrafos abaixo.

Cláusula Décima Oitava - Nos casos em que se operar a resolução da Sociedade em relação a um Sócio, serão extintas as quotas pertencentes ao Sócio a que se referir o evento e os haveres correspondentes às quotas extintas, consideradas pelo montante efetivamente realizado, serão apurados e pagos, com base em balanço especialmente levantado para esse fim, que avaliará a Sociedade com base na data da resolução, segundo um dos seguintes critérios, o que for menor:

(i) o valor da Sociedade segundo o seu patrimônio líquido contábil; ou
(ii) o valor da Sociedade apurado segundo a metodologia do fluxo de caixa descontado, apurado pela administração da Sociedade.

Parágrafo Primeiro - Serão descontados do valor dos haveres relativos às quotas a serem liquidadas eventuais valores devidos pelo respectivo sócio à Sociedade.

JUCESP

Parágrafo Segundo - A Sociedade deverá efetuar o pagamento dos haveres apurados, independentemente do critério aplicado, em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira 90 (noventa) dias, contados da data do balanço especial. As parcelas serão remuneradas segundo a variação do índice a ser aplicado a critério da Sociedade.

Parágrafo Terceiro - O pagamento dos haveres aqui previstos poderá ser, a critério exclusivo dos Sócios, substituído, no todo ou em parte, pela entrega, ao respectivo credor, de bens ou direitos integrantes do ativo da própria Sociedade.

Capítulo IX - Disposições Gerais

Cláusula Décima Nona - Todas as notificações e comunicações referentes ao presente instrumento, inclusive todas as convocações de reunião de Sócios, deverão ser realizadas por escrito, por correio, com aviso de recebimento, ou outra forma escrita que permita comprovar o recebimento nos endereços designados no preâmbulo, ficando a cargo dos Sócios manterem seus respectivos endereços devidamente atualizados perante a Sociedade.

Cláusula Vigésima - Os Sócios poderão deliberar a respeito da transformação da Sociedade de limitada para sociedade anônima, mediante aprovação de Sócio(s) representante(s) mais da metade do capital social, renunciando os Sócios ao direito de se retirar da Sociedade em caso de transformação da mesma em sociedade anônima.

Cláusula Vigésima Primeira - O não cumprimento por parte dos Sócios, seus herdeiros e sucessores, de quaisquer obrigações estipuladas neste Contrato Social acarretará a execução judicial das obrigações de fazer, de não fazer e de prestar declaração de vontade, conforme artigos 461 e seguintes e 466-B do Código de Processo Civil, valendo o presente como título executivo.

Cláusula Vigésima Segunda - Além de sujeitar-se à execução específica a que se refere a Cláusula anterior, a parte que não cumprir qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento ficará sujeita, cumulativamente, ao pagamento de perdas e danos.

Cláusula Vigésima Terceira - A Sociedade e seus Administradores deverão observar as disposições contidas em Acordo de Sócios arquivado em sua sede social.

JUCESP

Capítulo X - Solução De Controvérsias

Cláusula Vigésima Quarta - O presente Contrato Social será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Cláusula Vigésima Quinta - Os Sócios envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato Social, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar o procedimento de mediação.

Parágrafo Primeiro - Comprometem-se as partes, por si e por seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título, a remeter qualquer controvérsia decorrente deste contrato social à arbitragem.

Parágrafo Segundo - A arbitragem obedecerá obrigatoriamente às regras do Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Câmara Eleita"), servindo esta Cláusula como cláusula compromissória para efeito do que dispõe o parágrafo 1° do artigo 4° da Lei 9.307/96. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral, da mesma forma, caberá à Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Terceiro - Quanto ao número de árbitros, cada parte envolvida no eventual litígio poderá indicar um árbitro para compor a arbitragem, de modo que os eventuais litígios serão sempre resolvidos por um número de árbitros igual ao número de partes envolvidas na disputa. Contudo, em sendo par o número de partes envolvidas da disputa, os árbitros nomeados deverão escolher um outro árbitro para compor a arbitragem. Se os árbitros escolhidos pelas partes não puderem chegar a um acordo com relação à escolha do outro árbitro em um período de 30 (trinta) dias após sua indicação, então o outro árbitro será indicado pela Câmara Eleita, nos termos do respectivo regulamento. O presidente da Câmara Eleita será indicado pelos demais árbitros de comum acordo, sob pena de este ser indicado pela Câmara Eleita, nos termos do respectivo regulamento.

Parágrafo Quarto - Desde que o façam de comum acordo, os envolvidos na arbitragem poderão indicar árbitro único para solucionar a controvérsia.

Parágrafo Quinto - Os Sócios declaram conhecer os regulamentos e regras relativas à Câmara Eleita, estando cientes e concordando com estes, reconhecendo a possibilidade de nomeação de árbitro pela própria Câmara Eleita em caso de não indicação de árbitro por uma parte e de que a arbitragem poderá seguir sem a assinatura por uma das Partes do "Termo de Arbitragem" ou equivalente.

Parágrafo Sexto - A Arbitragem terá como idioma oficial o português, será regida pela Legislação Brasileira e ocorrerá na Cidade de São Paulo-SP, na sede da câmara ora eleita e, na impossibilidade desta, em outro lugar indicado pela Câmara Eleita.

Parágrafo Sétimo - A parte vencida, contudo, pagará os custos incorridos pela parte vencedora no curso do procedimento arbitral, inclusive honorários de advogados, obedecidos os patamares de mercado, honorários dos árbitros, taxas da câmara arbitral, custas e honorários relativos a eventuais perícias e todas as demais despesas envolvidas.

Parágrafo Oitavo - A cláusula compromissória firmada neste ato obriga todas as partes e seus sucessores a qualquer título.

Parágrafo Nono - As Partes reconhecem que qualquer um deles pode precisar de liminares para evitar prejuízo ou risco de prejuízo a seus direitos. Assim, a solicitação de liminares ou outros mandados judiciais ao Poder Judiciário, antes ou após o início dos procedimentos de arbitragem estabelecidos neste Acordo, não será considerado incompatível com as disposições desta Cláusula, nem uma renúncia a tais disposições.

Parágrafo Décimo - A decisão proferida pela referida Comissão de Arbitragem será considerada definitiva e irrecorrível pelas partes.

Parágrafo Décimo Primeiro - Sem prejuízo da cláusula compromissória ora pactuada, as partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo-SP, como o competente para as questões previstas no Parágrafo Nono desta Cláusula ou solução de qualquer questão ou matéria de competência exclusiva do Poder Judiciário e não delegável ao Juízo Arbitral, nos termos da legislação vigente, inclusive para execução da sentença/laudo arbitral, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Assinatura eletrônica: Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física

(impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de títulos e documentos e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

Sócias:

GAFISA S.A.
(p.p Linéia Mathias Smith e Vagner Augusto Nunes)

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.
(p.p Linéia Mathias Smith e Vagner Augusto Nunes)

Administrador Eleito:

EDMAR PRADO LOPES NETO

Testemunhas:

1. Nome: Beatriz Buchetti
CPF/ME: 437.584.308-01
RG: 56.090.399-6

2. Nome: Gabriel Taveira Gosuen
CPF/ME: 405.858.128-02
RG: 48.268.812-9

(Página de assinaturas da 6ª Alteração ao Contrato Social da UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. Datada de 28 de abril de 2023).

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
MARTA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
4.337/24-4
JUCESP
11 JAN 2024
04
JUCESP

BALANÇO PATRIMONIAL

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022

CNPJ: 33518766000111

(Em Reais)

ATIVO	dez-22
Circulante	
Disponibilidades	
Caixa e Bancos	2.859
Aplicações Financeiras	4.944.229
Ajuste Instrumentos Financeiros - CPC	-
Total Disponibilidades	**4.947.088**
Clientes	
Clientes de Incorp.e Venda de Imóveis	13.799.447
Recebíveis e Serviços de Construção	-
Outros Valores a Receber	17.844.155
Total Clientes	**31.643.602**
Estoques	
Terrenos	-
Imóveis em Construção	59.079.578
Terrenos	36.542.590
Construção	15.743.859
Financeiro	6.003.094
Incorporação	618.319
Ajuste CFC 963/03	171.716
Imóveis Concluídos	-
Estoque a VP - CPC	-
Total Estoques	**59.079.578**
Gastos com Vendas a Apropriar	-
Redutora Stand de Vendas - CPC	-
Cessão de Créditos a Receber	-
Outros Realizáveis	3.756.161
Dividendos a Receber	16.016.809
Ajuste Oferta Pública - CPC	-
Dispêndios do Exerc. Seguinte	-
Ativo Circulante	**115.443.238**
Realizável a Longo Prazo	
Clientes	
Clientes de Incorp.e Venda de Imóveis	345.292
Total Clientes	**345.292**
Cessão de créditos a receber	-
Outros Realizáveis	-
Dividendos a Receber	-
Imóveis a comercializar	
Aplicações Financeiras	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-
IR/CS Diferidos - CPC	-
Realizável a Longo Prazo	**345.292**
Permanente	
Investimentos	-
Imobilizado	125.238
Stand - CPC	41.635
Diferido	-
Ativo Permanente	**166.873**
TOTAL ATIVO	**115.955.404**

PASSIVO	dez-22
Circulante	
Empréstimos e Financiamentos	
Debêntures	-
Debêntures Ajuste CPC	-
Cédula de Crédito Bancário	-
Empréstimos	-
Empréstimos de Mútuo	-
Empréstimos - Ajuste CPC	-
Financiamentos para compra de imóveis	-
Sistema Financeiro da Habitação	-
Recompra de Ações	-
Total Empréstimos e Financiamentos	-
Obrigações por Incorp. Imobiliárias	(0)
Obrigacões por Compra de Imóveis	11.238.307
Obrigacões por Compra de Terrenos CPC	-
Provisões para Garantias CPC	599.532
Fornecedores de Materiais e Serviços	1.708.584
Impostos e Contribuições	2.336.135
Dividendos a Pagar	-
Cessão de Créditos	-
Salários, Encargos e PLR a Pagar	111.059
Adiantamento de Clientes	125.095
Outros Credores	-
Passivo Circulante	**16.116.712**
Exigível a Longo Prazo	
Empréstimos e Finaciamentos	
Debêntures	-
Sistema Financeiro da Habitação	-
Empréstimos	57.073.257
Empréstimos de Mútuo	-
Cédula de Crédito Bancário	-
Financiamentos	-
Recompra de Ações	-
Total Empréstimos e Financiamentos	**57.073.257**
Obrigações por Incorp. Imobiliárias	110
Obrigacões por Compra de Imóveis	-
Obrigacões por Compra de Terrenos a VP CPC	-
Outros Credores	-
Adiantamento Futuro Aumento de Capital	-
Cessão de Créditos	-
Imposto de renda e contrib. social diferidos	-
IR/CS Diferidos - CPC	-
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar	(0)
Receita de Vendas a Apropriar	(0)
Custo de Vendas a Apropriar	-
Despesas de Incorporação a Apropriar	-
Despesas de Vendas a Apropriar	-
Ajuste CFC 963/03	-
Total Exigível a Longo Prazo	**57.073.367**
Resultado de Exercícios Futuros	
Deságio sobre Investimentos	
Total de Resultado de Exercícios Futuros	-
Patrimônio Líquido	
Capital Social	45.946.957
(-) Ações em Tesouraria	-
Stock Option CPC	-
(-) Gastos com Oferta Publica de Ações	-
(-) Custo de Compensação CPC	-
Reservas de Capital	-
Reservas de Lucro	-
Resultados Acumulados	(1.078.436)
Resultado do Período	(2.103.197)
Total Patrimônio Líquido	**42.765.325**
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**115.955.404**

Natan Almeida dos Santos
Contador Responsável
CRC 1SP325568/O-6

LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
Representante Legal
CPF 265.140.308-31

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
CNPJ: 33518768000111
(Em Reais)

	dez-22
Receita Operacional	
Receita de Incorporação e Venda de Imóveis	37.613.661
Receita de Juros	82.426
Receita a VP CPC	(1.741.732)
Receita de Construção e Prestação de Serviços	(11.780)
Receita de Construção e Prestação de Serviços	-
Custo de Construção e Prestação de Serviços	(11.780)
Receita das Permutas	1.826.234
Receita Operacional Bruta	37.768.809
Deduções da Receita Bruta	
(-) Unidades distratadas	-
(-) Corretagem sobre vendas	-
(-) Impostos s/vendas de imóveis e serviços	(807.774)
(-) Impostos S/Venda de Imóveis	(807.774)
(-) Impostos S/Serviços	-
Total de Deduções da Receita	(807.774)
Receita Operacional Líquida	36.961.035
Custo Operacional	
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis	(33.569.367)
Terreno	(8.046.265)
Construção	(18.339.789)
Financeiro	(5.023.906)
Despesas Gerais de Incorporação	(188.322)
Provisão Garantias CPC	(144.852)
Custo a VP CPC	0
Custo das Permutas	(1.826.234)
Custo de Produtos Vendidos	(33.569.367)
Lucro Bruto	3.391.668
Despesas Operacionais Indiretas	
Despesas de Vendas	(1.667.005)
Despesas com Publicidade	-
(-) Ajuste Stand - CPC	-
Despesas Gerais e Administrativas	(696.818)
Provisão de Bonus	-
Despesas Tributárias	-
Outras receitas e despesas operacionais	(1.194.797)
Provisão para Reserva de Contingência	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	-
Total de Despesas Operacionais	(3.558.620)
EBITDA	(166.952)
Depreciações e Amortizações	(17.430)
Depreciações Stand de Vendas - CPC	(747.539)
Stock Options - CPC	-
EBIT	(931.921)
Receitas Financeiras	618.415
Receitas Financeiras - CPC	-
Despesas Financeiras	(813.055)
Despesas Financeiras - CPC	-
Resultado não recorrente	-
Lucro Operacional	(1.126.561)
Resultado não Operacional	-
Lucro antes do IR e CS	(1.126.561)
Imposto e Contribuições Diferidos	-
Imposto e Contribuições Diferidos - CPC	-
Provisão para IR e CS	(976.635)
Lucro após IR e CS	(2.103.197)
Minoritários	-
Lucro Líquido do Exercício	(2.103.197)

Natan Ataide dos Santos
Contador Responsável
CRC 1SP325568/O-6

LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
Representante Legal
CPF 265.140.308-31

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo VII

Estatuto Social vigente da Devedora 2

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP
21 06 18

GAFISA S.A.

CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07
NIRE 35.300.147.952

Companhia Aberta

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Art. 1º. A Gafisa S.A. (a "Companhia") é uma companhia aberta, que se rege por este Estatuto Social, pelo seu Código de Ética e Conduta e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Art. 2º. A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo, por deliberação do conselho de administração ou da diretoria, alterar o endereço da sede social, bem como abrir, transferir e extinguir sucursais, filiais, agências, escritórios, depósitos, agências de representação e quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional e no exterior.

Art. 3º. A Companhia tem por objeto: (i) a promoção e a incorporação de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora e mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e a prestação de serviços de engenharia civil; e (iv) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros.

Parágrafo Único. A Companhia pode participar de quaisquer outras sociedades, no Brasil ou no exterior, mediante deliberação do conselho de administração, exceto na hipótese prevista no §1º do Art. 30, em que não haverá necessidade da prévia aprovação do conselho de administração.

Art. 4º. A Companhia tem prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Art. 5º. O capital social da Companhia é de R$ 2.521.318.365,26, totalmente subscrito e integralizado, dividido em 44.757.914 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

§1º. Corre por conta dos acionistas o custo dos serviços de transferência de ações que for cobrado pelo agente escriturador, observados os limites eventualmente fixados na legislação vigente.

JUCESP
21 06 18

§2º. Cada ação ordinária confere a seu titular direito a um voto nas deliberações da assembleia geral.

§3º. A Companhia não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

§4º. Para fins de reembolso, o valor da ação será determinado com base no valor econômico da Companhia, apurado em avaliação procedida por empresa especializada indicada e escolhida em conformidade com o disposto no Art. 45 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações").

Art. 6º. O capital social poderá ser aumentado, independentemente de reforma estatutária, por deliberação do conselho de administração, que fixará as condições da emissão, até o limite de 71.031.876 de ações ordinárias.

Parágrafo Único. A Companhia pode, dentro do limite de capital autorizado e por deliberação da assembleia geral, outorgar opção de compra de ações em favor (i) de seus administradores e empregados, ou (ii) de pessoas naturais que prestem serviços a ela ou a sociedade sob seu controle.

Art. 7º. A Companhia poderá reduzir ou excluir o prazo para o exercício do direito de preferência na emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle nos termos dos Arts. 257 a 263 da Lei das Sociedades por Ações. Também não haverá direito de preferência na outorga e no exercício de opção de compra de ações, na forma do disposto no §3º do Art. 171 da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Art. 8º. A assembleia geral reunir-se-á ordinariamente nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, e extraordinariamente sempre que os interesses sociais ou a lei assim o exigirem.

§1º. A assembleia geral será convocada na forma da lei. Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem todos os acionistas.

§2º. A assembleia geral será instalada e presidida (i) pelo presidente do conselho de administração ou, (ii) em sua ausência ou impedimento, por outro conselheiro, diretor ou acionista indicado por escrito pelo presidente do conselho de administração ou, (iii) na hipótese de ausência ou impedimento do presidente do conselho de administração e não ocorrendo a indicação prevista no item (ii), por pessoa indicada dentre os acionistas presentes. O presidente da assembleia geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

§3º. Antes de instalar-se a assembleia geral, os acionistas assinarão o "Livro de Presença de Acionistas", informando seu nome e residência e a quantidade de ações de que forem titulares.

§4º. A lista dos acionistas presentes será encerrada pelo presidente da mesa, logo após a instalação da assembleia geral.

JUCESP
21 06 18

§5º. Os acionistas que comparecerem à assembleia geral após o encerramento da lista de acionistas presentes poderão participar da reunião, mas não terão direito de votar em qualquer deliberação social.

§6º. As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas em lei e observado o disposto no caput do Art. 9º, parágrafo único.

Art. 9º. Além das matérias previstas em lei, caberá à assembleia geral:

(a) dispensar a realização de oferta pública de aquisição ações, como requisito para a saída da Companhia do Novo Mercado;

(b) resolver os casos omissos no presente Estatuto Social, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações, respeitadas as disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo Único - A deliberação a que se refere o item (b) deste Artigo deverá ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas titulares das ações em circulação presentes à assembleia, não se computando os votos em branco, que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total de ações em circulação, ou que, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas titulares das ações em circulação.

Art. 10. A assembleia geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do acionista ou grupo de acionistas que deixar de cumprir obrigação legal, regulamentar ou estatutária.

§1º. Os acionistas que representem 5%, no mínimo, do capital social, poderão convocar a assembleia geral mencionada no caput deste Art. 10 quando o conselho de administração não atender, no prazo de 8 dias, a pedido de convocação que apresentarem, com a indicação da obrigação descumprida e a identificação do acionista ou grupo de acionistas inadimplente.

§2º. Caberá à assembleia geral que aprovar a suspensão dos direitos do acionista estabelecer, entre outros aspectos, o alcance e o prazo da suspensão, sendo vedada a suspensão dos direitos de fiscalização e de pedir informações, assegurados em lei.

§3º. A suspensão de direitos cessará logo que cumprida a obrigação

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

SEÇÃO IV.I. – REGRAS GERAIS

Art. 11. A administração da Companhia compete ao conselho de administração e à diretoria.

Art. 12. Os membros do conselho de administração e da diretoria devem ser investidos nos respectivos cargos dentro de trinta dias a contar das respectivas datas de nomeação, salvo justificativa aceita pelo órgão para o qual tiverem sido eleitos, mediante assinatura de termo de posse no livro próprio que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Art. 54 deste Estatuto Social, permanecendo em seus cargos até a investidura dos novos administradores eleitos.

JUCESP
21 06 18

Parágrafo Único. A posse dos membros do conselho de administração e da diretoria estará condicionada, sem prejuízo do atendimento aos requisitos legais aplicáveis à adesão ao Manual de Divulgação e Uso de Informações e Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia, mediante assinatura do termo respectivo.

Art. 13. A assembleia geral fixará, de forma individual ou global, a remuneração dos administradores e dos membros dos comitês de assessoramento da Companhia. Havendo a fixação de forma global, caberá ao conselho de administração definir os valores a serem pagos individualmente. Caberá também ao conselho de administração distribuir, quando for o caso, a participação nos lucros fixada pela assembleia geral.

Art. 14. No desempenho de suas funções e como parâmetro do cumprimento de seus deveres e responsabilidades legais, os órgãos da administração da Companhia deverão se pautar estritamente pela observância dos seguintes princípios e diretrizes, sem prejuízo de outros que venham a ser sugeridos pelo Comitê de Governança Corporativa e Remuneração e aprovados pelo conselho de administração:

(a) a administração da Companhia será desempenhada de forma profissional, alinhada com o interesse dos acionistas, porém sem vinculação ao interesse particular de qualquer acionista ou grupo de acionistas individualmente considerado;

(b) os poderes conferidos aos órgãos da administração por este Estatuto Social, em especial aqueles que digam respeito às normas para indicação dos candidatos ao conselho de administração e à apreciação dos termos de oferta pública para aquisição de ações, serão exercidos em estrita consonância com o melhor interesse da Companhia, dos seus acionistas como um todo e com os demais princípios aqui estabelecidos;

(c) a existência dos poderes referidos na alínea (b) acima tem como fundamento o interesse dos acionistas como um todo, e a sua única função é o atendimento e a maximização de tais interesses, caso sejam necessários em vista da continuidade da Companhia e geração de valor no longo prazo;

(d) os poderes referidos na alínea (b) acima não poderão ser utilizados, em hipótese alguma, em benefício particular de qualquer acionista, grupo de acionistas ou administrador ou grupo de administradores;

(e) os poderes e seus objetivos elencados acima não serão entendidos como, e não têm a função de servir de óbice à formação de um poder de controle por acionista ou grupo de acionistas definido, devendo o conselho de administração exercer suas competências previstas no Art. 51 de maneira a permitir que a eventual formação de um poder de controle seja propícia a gerar maior valor aos acionistas da Companhia, no horizonte de tempo que entender que atenda ao melhor interesse dos acionistas considerados como um todo;

(f) a administração da Companhia será desempenhada de forma transparente, com ampla prestação interna e externa das informações exigidas pelas normas legais, regulamentares ou por este Estatuto Social;

(g) o estrito cumprimento da lei, das normas contábeis e dos mais rígidos padrões de ética será observado por todos os membros da administração da Companhia no desempenho de suas

JUCESP
21 06 18

funções, sendo eles responsáveis por garantir que os demais empregados e colaboradores da Companhia e de suas controladas atendam aos mesmos padrões;

(h) a remuneração dos membros da administração da Companhia e dos seus empregados de alto escalão deverá incentivar sobretudo a geração de resultados e a criação de valor no longo prazo, bem como a retenção de talentos, devendo ser estruturada de maneira a impedir qualquer tipo de privilégio, distorção com relação aos padrões do mercado ou mecanismo que dificulte ou prejudique a consecução do interesse social;

(i) a administração será responsável por desenvolver políticas e práticas internas aptas a atrair e reter os melhores talentos e fazer com que a Companhia disponha de recursos humanos altamente qualificados, também incentivando o cumprimento de metas e promovendo a meritocracia; e

(j) nenhum membro da administração poderá ter acesso a informações, participar de reuniões de quaisquer órgãos da administração, exercer o voto ou de qualquer forma intervir nos assuntos em que esteja, direta ou indiretamente, em situação de interesse conflitante com os interesses da Companhia ou quando possa ser particularmente beneficiado sob qualquer forma.

SEÇÃO IV.II. – CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Composição

Art. 15. O conselho de administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros efetivos (podendo ser eleitos suplentes), todos eleitos e destituíveis pela assembleia geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Art. 16. Dos membros do conselho de administração, no mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao conselho de administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s), na hipótese de haver acionista controlador, o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo Art. 141, §§ 4º e 5º e Art. 239 da Lei das Sociedades por Ações.

§1º. Quando, em decorrência da observância do percentual referido no caput deste Art. 16, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

§2º. Os cargos de presidente do conselho de administração e de diretor presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados na mesma pessoa.

Funcionamento

Art. 17. O conselho de administração terá um presidente, que será eleito por maioria dos votos dos conselheiros efetivos. Ocorrendo impedimento ou ausência temporária do presidente, a presidência será assumida pelo membro designado previamente pelo presidente ou, na falta de designação prévia, por quem os demais conselheiros vierem a designar.

JUCESP
21 06 18

§1º. Nos termos do Art. 150, da Lei das Sociedades por Ações, em caso de vacância de membro efetivo do conselho de administração que não resulte em composição inferior à maioria dos cargos do órgão, de acordo com o número de conselheiros efetivos deliberado em assembleia geral, os membros remanescentes do conselho de administração, assessorados pelo Comitê de Governança Corporativa e Remuneração, poderão (i) nomear um substituto, o qual permanecerá no cargo até a primeira assembleia geral que se realizar após aquela data, ocasião em que esta elegerá o novo conselheiro para completar o mandato; ou (ii) optar por deixar vago o cargo do membro vacante, desde que seja respeitado o número de membros previsto no caput deste Artigo. A vacância de um conselheiro independente somente poderá ser suprida por outro conselheiro independente.

§2º. Ocorrendo vacância da maioria dos cargos do conselho de administração, deverá ser convocada, no prazo máximo de 15 dias contados do evento, assembleia geral para eleger os substitutos, os quais deverão completar o mandato dos substituídos.

§3º. Para os fins deste Estatuto Social, considerar-se-á ocorrida a vacância em caso de morte, incapacidade permanente, renúncia, destituição ou ausência injustificada por mais de três reuniões consecutivas.

§4º. Observado o disposto no caput deste Artigo quanto ao presidente, em caso de ausência temporária de membros do conselho de administração, estes serão substituídos por outro conselheiro indicado pelo conselheiro ausente, munido de procuração com poderes específicos. Nesta última hipótese, o conselheiro que estiver substituindo o conselheiro ausente, além de seu próprio voto, expressará o voto do conselheiro ausente. A ausência de um conselheiro independente somente poderá ser suprida por outro conselheiro independente.

Art. 18. O conselho de administração reunir-se-á pelo menos bimestralmente. As reuniões do conselho de administração são convocadas pelo presidente, ou por pelo menos 2 conselheiros efetivos, mediante convocação escrita, contendo, além do local, data e hora da reunião, a ordem do dia. As reuniões do conselho de administração serão convocadas com no mínimo 5 dias de antecedência. Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os membros do conselho de administração.

Art. 19. O quórum de instalação das reuniões do conselho de administração será de 4 membros. As deliberações serão tomadas pela maioria de votos dos membros presentes à reunião, cabendo ao presidente, além do seu voto pessoal, o voto de desempate.

§1º. As decisões do conselho de administração constarão de ata que será assinada pelos conselheiros presentes à reunião.

§2º. Os conselheiros poderão participar das reuniões do conselho de administração por intermédio de conferência telefônica ou videoconferência, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao presidente por carta, fac-símile ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o presidente ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do referido conselheiro.

JUCESP
21 06 18

§3º. O diretor presidente deverá comparecer a todas as reuniões do conselho de administração, prestando os esclarecimentos que forem necessários.

Competência

Art. 20. Compete ao conselho de administração, sem prejuízo das demais competências atribuídas por lei e por este Estatuto Social:

(a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) definir as diretrizes estratégicas que devem nortear a elaboração do orçamento anual e do plano de negócios da Companhia, a serem elaborados pela diretoria;

(c) aprovar o orçamento anual operacional e o plano de negócios da Companhia, bem como quaisquer eventuais alterações dos mesmos (sendo certo que, enquanto não for aprovado novo orçamento ou plano, o orçamento ou plano previamente aprovado prevalecerá);

(d) atribuir, do montante global da remuneração fixada pela assembleia geral, os honorários mensais a cada um dos membros da administração e dos comitês de assessoramento da Companhia, na forma do disposto no Art. 13 do presente Estatuto Social;

(e) indicar chapa para a eleição do conselho de administração;

f) eleger e destituir os diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social e garantindo que os cargos sejam sempre ocupados por pessoas preparadas, familiarizadas com as atividades da Companhia e de suas controladas, e aptas a implementar seus planos de negócios, seus objetivos de longo prazo, e a garantir a continuidade da Companhia;

(g) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Companhia, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(h) fixar os critérios gerais de remuneração e as políticas de benefícios (benefícios indiretos, participação no lucro e/ou nas vendas) dos administradores e dos ocupantes de cargos de direção da Companhia;

(i) orientar os votos relacionados à remuneração global dos administradores a serem proferidos pelo representante da Companhia nas assembleias gerais das sociedades de que a Companhia participe, exceto as subsidiárias integrais ou sociedades de propósito específico;

(j) de acordo com plano aprovado pela assembleia geral, outorgar opção de compra de ações a seus administradores ou empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedade sob seu controle, sem que os acionistas tenham direito de preferência na outorga da opção de compra ou na subscrição das ações;

(k) convocar a assembleia geral;

(l) submeter à assembleia geral proposta de alteração deste Estatuto Social;

(m) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria, bem como autorizar a distribuição de dividendos intermediários;

JUCESP
21 06 18

(n) atribuir aos administradores da Companhia a sua parcela de participação nos lucros apurados em balanços levantados pela Companhia, incluindo balanços intermediários, respeitadas as limitações e disposições estatutárias e legais;

(o) autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de relatórios da Companhia, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que a Companhia opera;

(p) escolher e destituir os auditores independentes da Companhia;

(q) deliberar sobre a emissão de ações ou bônus de subscrição até o limite do capital autorizado, fixando o preço de emissão, forma de subscrição e integralização e outras condições da emissão, definindo ainda se será concedida preferência na subscrição aos acionistas na hipótese prevista no Art. 7º deste Estatuto Social;

(r) deliberar sobre a emissão de debêntures de quaisquer espécies e características e com quaisquer garantias, observado, no caso de debêntures conversíveis em ações, o limite de autorização para emissão de ações ordinárias previsto no Art. 6º deste Estatuto Social;

(s) aprovar a aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão para manutenção em tesouraria ou seu cancelamento;

(t) aprovar os negócios ou contratos de qualquer natureza entre a Companhia e seus acionistas e/ou administradores, bem como entre a Companhia e os sócios controladores, direta ou indiretamente, dos acionistas da Companhia, exceto se previsto no orçamento anual ou no plano de negócios então em vigor;

(u) autorizar previamente: (i) a celebração, pela Companhia, de quaisquer contratos, incluindo, exemplificativamente, para a aquisição de participações societárias ou ativos; ou (ii) a concessão, pela Companhia, de empréstimo, financiamento ou garantia real ou fidejussória em favor de suas sociedades controladas (à exceção de sociedades de propósito específico de cujo capital total e votante a Companhia seja titular de 90% ou mais) ou de terceiros, sempre que, em quaisquer das hipóteses descritas nos itens (i) ou (ii), as operações sejam contratadas por período superior a 48 (quarenta e oito) meses (à exceção daqueles com concessionárias de serviços públicos ou outros que obedeçam a condições uniformes, que não estarão sujeitas à prévia aprovação do conselho de administração nesta hipótese) ou cujo valor supere o maior valor entre R$15.000.000,00 ou 1,5% do ativo consolidado total da Companhia ("Valor de Referência");

(v) autorizar a aquisição, alienação, transferência, cessão, oneração ou outra forma de disposição, a qualquer título, incluindo conferência ao capital de outra sociedade, de parte substancial do ativo não-circulante da Companhia, como tal entendendo-se o conjunto de ativos da Companhia sobre os quais a sua atividade está baseada, em valores superiores ao Valor de Referência (conforme definido no item (u) acima) e que não estejam previstos no orçamento anual;

(w) deliberar previamente sobre a apresentação, pela Companhia, de pedido de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial;

(x) manifestar-se previamente, tornando público o seu parecer e atendendo às regras dispostas no Art. 51 deste Estatuto Social, sobre os termos de qualquer oferta pública tendo por

JUCESP
21 06 18

objeto a aquisição das ações de emissão da Companhia, seja tal oferta formulada na forma da lei ou da regulamentação vigente, ou ainda de acordo com o Art. 46 deste Estatuto Social; e

(y) analisar, no mínimo anualmente, relatório resumido elaborado pelo Comitê de Auditoria da Companhia.

SEÇÃO IV.III. – DIRETORIA

Art. 21. A diretoria é o órgão de representação da Companhia, competindo-lhe praticar todos os atos de gestão dos negócios sociais.

Art. 22. A diretoria não é um órgão colegiado, podendo, contudo, reunir-se, sempre que necessário, a critério do diretor presidente, que também presidirá a reunião, para tratar de aspectos operacionais ou estratégicos.

Parágrafo Único. A reunião da diretoria instalar-se-á com a presença de diretores que representem a maioria dos membros da diretoria.

Art. 23. Ocorrendo vacância de cargo de diretor, ou impedimento do titular, caberá ao conselho de administração eleger um novo diretor ou designar o substituto dentre os diretores restantes, fixando, em qualquer dos casos, o prazo de gestão e os respectivos vencimentos.

Art. 24. A diretoria é composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 8 (oito) diretores, acionistas ou não, residentes no país, eleitos e destituíveis pelo conselho de administração, com mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Art. 25. Os diretores da Companhia adotarão as designações de diretor presidente, diretor de relações com investidores, diretor executivo financeiro e diretor executivo operacional, podendo haver cumulação de funções.

Art. 26. Compete ao diretor presidente:

(a) submeter à aprovação do conselho de administração os planos de trabalho e orçamento anuais e/ou quinquenais, os planos de investimento e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados;

(b) submeter à apreciação do conselho de administração, após manifestação do Comitê de Auditoria e do conselho fiscal, este último quando instalado, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, responsabilizando-se pelo seu conteúdo;

(c) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, com base na orientação geral do conselho de administração;

(d) estabelecer os critérios para a execução das deliberações da assembleia geral e do conselho de administração, com a participação dos demais diretores;

(e) coordenar e superintender as atividades da diretoria, convocando e presidindo suas reuniões;

(f) desenvolver, em conjunto com o Comitê de Governança Corporativa e Remuneração, os planos de sucessão a que se refere o Art. 36, alínea (l), deste Estatuto Social;

JUCESP
21 06 18

(g) comparecer às reuniões do conselho de administração e da assembleia geral, na forma prevista neste Estatuto Social e na legislação aplicável;

(h) representar a Companhia perante acionistas, investidores, clientes, imprensa, sociedade e órgãos legais, empresariais e governamentais, resguardando os interesses da organização e zelando pela sua imagem; e

(i) exercer a supervisão de todas as atividades da Companhia, assim como demais atribuições que lhe forem conferidas pelo conselho de administração.

Art. 27. Compete ao diretor de relações com investidores, além de outras atribuições definidas pelo conselho de administração, a prestação de informações aos investidores, à CVM e à B3, bem como manter atualizado o registro, formulários, cadastros e demais documentações societárias exigidas da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM e de outros órgãos reguladores ou autorreguladores.

Art. 28. Compete ao diretor executivo financeiro:

(a) responder pelo controle e gestão orçamentária da Companhia, acompanhando indicadores e analisando relatórios para consolidação do orçamento, visando garantir o alcance das metas de orçamento e prover informações gerenciais de qualidade;

(b) submeter à apreciação do conselho de administração, após manifestação do Comitê de Auditoria e do conselho fiscal, este último quando instalado, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, responsabilizando-se pelo seu conteúdo;

(c) assegurar que a área de controladoria, envolvendo o controle de gestão e de custos, forneça indicadores para tomadas de decisões, detectando fatores que possam influir nos resultados da Companhia;

(d) responder pelo controle do fluxo de caixa, aplicações financeiras e investimentos, visando maximizar o resultado financeiro, dentro dos níveis de risco previamente estabelecidos pela Companhia;

(e) assegurar a eficiência no controle das operações de financiamentos bancários dos clientes (repasse bancário) no menor prazo possível, responsabilizando-se pelo pagamento de tributos e supervisão dos procedimentos;

(f) realizar estudos de viabilidade de investimentos em novos negócios, fusões e aquisições, com o objetivo de suportar a tomada de decisões;

(g) assegurar a correta gestão dos recursos financeiros da Companhia, assim como a relação entre ativos e passivos, através da análise do risco de variação do custo do passivo, a fim de garantir a saúde financeira da Companhia;

(h) definir estratégias e diretrizes para a Companhia, através do planejamento anual das ações e elaboração do orçamento, em conjunto com os demais diretores, visando o alcance das metas estabelecidas pela Companhia;

(i) participar das reuniões de diretoria (Art. 22) para tomar decisões e definir estratégias, visando ao desenvolvimento e sucesso da Companhia; e

JUCESP
21 06 18

(j) representar a Companhia perante acionistas, investidores, clientes, imprensa, sociedade e órgãos legais, empresariais e governamentais, resguardando os interesses da organização e zelando pela sua imagem.

Art. 29. Compete ao diretor executivo operacional, além de outras atribuições definidas pelo conselho de administração:

(a) promover o desenvolvimento das atividades da Companhia, observado seu objeto social, em complementação às atividades dos demais diretores;

(b) coordenar as atividades da Companhia e de suas controladas, observadas as funções e responsabilidades dos demais diretores;

(c) coordenar a atuação de sua área e responsabilidades específicas com a dos demais diretores;

(d) garantir a execução de projetos, através do planejamento, gestão e acompanhamento das obras, com objetivo de garantir o cumprimento do cronograma físico e financeiro, assegurando o padrão de qualidade estabelecido pela Companhia e dentro das diretrizes ambientais regulamentadas;

(e) captar e desenvolver negócios, por meio da identificação, estudos de mercado e inteligência competitiva e prospecção de mercado, com o objetivo de manter a competitividade e lucratividade da Companhia;

(f) responsabilizar-se pela gestão técnica nacional através do monitoramento de todo o acervo técnico englobando projetos, custos, logística, planejamento, segurança e sustentabilidade com o objetivo de garantir a evolução dos projetos de acordo com o cronograma físico e financeiro estabelecido;

(g) responsabilizar-se pelos estudos de mercado através da identificação dos fatores regionais, análises de viabilidade econômica e física para desenvolvimento do projeto, com o objetivo de subsidiar a aquisição do terreno;

(h) submeter as compras de terrenos e/ou participações em empreendimentos à aprovação pelos comitês executivos ou de assessoramento do conselho de administração, eventualmente constituídos para esta finalidade;

(i) acompanhar o andamento dos projetos e suporte às obras, envolvendo desde fase preliminar até a entrega da obra, com o objetivo de colaborar para o alcance do resultado estabelecido em termos de qualidade, retorno financeiro e satisfação do cliente;

(j) garantir a correta observação e cumprimento da legislação e requisitos ambientais em compra de terrenos, compra de participações ou lançamentos de empreendimentos;

(k) garantir a correta entrega dos empreendimentos aos clientes, responsabilizando-se pela entrega de toda a documentação legal pertinente, observando as diretrizes estabelecidas pela Companhia;

(l) responsabilizar-se pela criação e desenvolvimento de novos produtos, em abrangência nacional através de análises mercadológicas, inovação, estudos de viabilidade técnica,

JUCESP
21 06 18

interagindo com demais áreas envolvidas no processo com o objetivo de lançar produtos diferenciais no mercado;

(m) monitorar o mercado nacional e internacional, sobretudo nas empresas concorrentes, no que se refere ao desenvolvimento de novas tecnologias e/ou novas práticas ou produtos, buscando manter a competitividade da Companhia;

(n) definir as diretrizes de novas parcerias ou sociedades para viabilizar novos empreendimentos, observando as políticas e estratégias previamente estabelecidas pela Companhia;

(o) definir diretrizes para a homologação de novos parceiros na área de construção, responsabilizando-se pelo acompanhamento dos custos, prazos e qualidade dos serviços prestados por estes parceiros, bem como pela gestão ambiental do parceiro e levantamento de toda a documentação pertinente a ser apresentada;

(p) realizar a gestão orçamentária das áreas da Companhia sob sua responsabilidade, através do acompanhamento e monitoramento periódico de gestão e de custos, visando garantir o cumprimento do orçamento estabelecido;

(q) acompanhar e responder pelas variações nos sucessos e insucessos dos empreendimentos, nos resultados contratados e projetados, através de relatórios gerenciais, com o objetivo de realizar melhoras contínuas nos processos da Companhia;

r) responsabilizar-se por manter a equipe em constante atualização e evolução técnica, além de promover a motivação destes profissionais;

(s) posicionar a Companhia no mercado, através do desenvolvimento e manutenção de sua imagem e de seus produtos, a fim de manter a visibilidade juntos aos clientes atuais e potenciais; e

(t) representar a Companhia perante clientes, imprensa, sociedade e órgãos legais, empresariais e governamentais, resguardando os interesses da organização e zelando pela sua imagem.

Art. 30. A Companhia será representada e somente será considerada validamente obrigada por ato ou assinatura de:

(a) quaisquer dois diretores;

(b) qualquer diretor em conjunto com um procurador com poderes específicos; ou

(c) dois procuradores com poderes específicos.

(c) dois procuradores com poderes específicos.

§1º. A representação da Companhia na constituição ou aquisição de participação societária em sociedades de propósito específico ("SPEs") e/ou consórcios que tenham por objeto o planejamento, promoção, incorporação, realização de receita e a venda de empreendimentos imobiliários dar-se-á na forma do disposto no caput deste Art. 30.

JUCESP
21 06 18

§2º. A Companhia poderá ser representada isoladamente por apenas um Diretor ou procurador com poderes específicos, sem as formalidades previstas neste Art. 30, na prática dos seguintes atos:

(a) para fins de citação ou notificação judicial, prestação de depoimento pessoal ou representação da Companhia em juízo e em processos administrativos;

(b) representação da Companhia em assembleias e reuniões de sócios de sociedades da qual participe; e

(c) prática de atos de rotina administrativa, inclusive perante órgãos públicos, municipais, estaduais, federais e do Distrito Federal, ambientais, instituições financeiras, sociedades de economia mista, autarquias, Juntas Comerciais, Justiça do Trabalho, INSS, Receita Federal, Caixa Econômica Federal, Caixa Seguros, FGTS e seus bancos arrecadadores, e outras da mesma natureza, e cartórios em geral.

§3º. As procurações serão sempre outorgadas ou revogadas por quaisquer dois diretores, estabelecendo os poderes do procurador e, excetuando-se as procurações outorgadas para fins judiciais, não terão prazo superior a 2 (dois) anos.

§4º. O conselho de administração poderá autorizar a prática de atos específicos que vinculem a Companhia pela assinatura de apenas um Diretor ou um procurador regularmente constituído, ou, ainda, estabelecer competência e alçada para a prática de atos por um único representante.

SEÇÃO IV.IV. – COMITÊS CONSULTIVOS

Art. 31. O conselho de administração terá, como órgãos de assessoramento, um Comitê de Auditoria e um Comitê de Governança Corporativa e Remuneração, que deverão, no âmbito de suas competências, fornecer subsídios às decisões do conselho de administração e, se este assim determinar, auxiliar a diretoria na implementação de políticas internas aprovadas pelo conselho de administração.

§1º. Por serem órgãos de assessoramento, as decisões dos comitês constituem recomendações ao conselho de administração, que devem vir acompanhadas do respectivo embasamento para decisão do conselho de administração.

§2º. O conselho de administração poderá determinar a criação de outros comitês de assessoramento, definindo a sua composição e atribuições específicas.

Art. 32. Os comitês consultivos deverão reunir-se regularmente, deliberando por maioria simples dos seus integrantes.

§1º. As reuniões dos comitês consultivos poderão se realizar de forma conjunta entre os comitês, ou ainda com o conselho de administração, caso assim se entenda necessário diante da natureza da matéria.

§2º. Cada comitê consultivo contará, dentre os seus membros, com um presidente, que deverá gerenciar as atribuições do comitê, organizando a pauta de suas reuniões, supervisionando a lavratura das atas correspondentes, informando o conselho de administração sobre os trabalhos do comitê e atuando junto à diretoria no auxílio necessário à implementação das políticas internas incluídas no âmbito de suas atribuições.

JUCESP
21 06 18

§3º. As deliberações e pareceres de cada comitê consultivo serão lavrados em livros a serem abertos e mantidos pela Companhia em sua sede.

§4º. No desempenho de suas funções, os comitês consultivos terão amplo acesso às informações de que necessitarem e disporão de estrutura administrativa adequada, bem como de recursos para contratação de assessoria independente, a seu critério e mediante as condições, inclusive de remuneração, que venham a ser diretamente contratadas pelos membros dos comitês consultivos.

§5º. Sempre que necessário, os membros da diretoria ou do conselho de administração poderão ser convidados a participar das reuniões dos comitês consultivos.

Comitê de Auditoria

Art. 33. O Comitê de Auditoria, órgão de assessoramento vinculado ao conselho de administração, é permanente e composto por, no mínimo, 3 (três) membros, todos eles conselheiros independentes, sendo que ao menos 1 (um) deles deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela CVM, que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários e define os deveres e as responsabilidades dos administradores das entidades auditadas no relacionamento com os auditores independentes.

§1º. Em qualquer caso, os membros do Comitê de Auditoria deverão preencher os requisitos estabelecidos no Art. 16 deste Estatuto Social, bem como os demais requisitos de independência e experiência em assuntos relacionados a contabilidade, auditoria, finanças, tributação e controles internos, exigidos pela *Securities and Exchange Commission* ("SEC") e pela New York Stock Exchange ("NYSE"), devendo no mínimo um dos membros ter vasta experiência em administração contábil e financeira.

§2º. Os membros do Comitê de Auditoria devem ser indicados pelo Comitê de Nomeação e Governança Corporativa e eleitos pelo conselho de administração, para um mandato de 2 anos, permitida a reeleição.

§3º. É vedada a participação como membros do Comitê de Auditoria da Companhia de diretores, diretores de suas controladas, de seu acionista controlador, de coligadas ou sociedades sob controle comum.

Art. 34. Compete ao Comitê de Auditoria, além de outras funções que possam vir a ser atribuídas pelo conselho de administração ou que sejam exigidas pelas regras da SEC e da NYSE, sempre se reportando ao conselho de administração no exercício de suas funções:

(a) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;

(b) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;

(c) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;

(d) avaliar e monitorar as exposições à risco da Companhia;

JUCESP
21 06 19

(e) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações com partes relacionadas;

(f) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com a previsão de procedimentos específicos para a proteção do prestador e da confidencialidade da informação;

(g) recomendar os auditores independentes à elaboração ou divulgação de parecer de auditoria ou prestação de outros serviços correlatos de auditoria, revisão e certificação, aprovando sua remuneração e o escopo dos serviços contratados;

(h) supervisionar o trabalho dos auditores independentes da Companhia;

(i) revisar e aprovar o escopo do(s) plano(s) anual(ais) de auditoria dos auditores independentes;

(j) avaliar as qualificações, atuação e independência dos auditores independentes;

(k) estabelecer as diretrizes para contratação, pela Companhia, de empregados ou ex-empregados de empresa que tenha prestado serviços de auditoria à Companhia;

(l) ao menos uma vez ao ano, avaliar o desempenho, responsabilidades, orçamento e quadro de pessoal da função de auditoria interna da Companhia, bem como revisar o plano de auditoria interna (incluindo a revisão das responsabilidades, orçamento e quadro de pessoal da função de auditoria interna da Companhia em conjunto com os seus auditores independentes);

(m) revisar e discutir, com a administração da Companhia e com os auditores independentes, em reuniões conjuntas ou separadas, as demonstrações financeiras anuais auditadas;

(n) revisar, juntamente com a administração da Companhia, as políticas gerais da Companhia sobre divulgação de resultados, bem como sobre as orientações quanto a informações financeiras e lucros fornecidas a analistas e agências de classificação de risco de crédito, inclusive, em cada caso, o tipo de informação a ser divulgada e o tipo de apresentação a ser feita, com especial atenção ao uso de informações financeiras não previstas nos princípios de contabilidade geralmente aceitos;

(o) revisar periodicamente, com a administração da Companhia e com os auditores independentes, em reuniões conjuntas ou separadas: (i) quaisquer análises ou demais comunicações escritas elaboradas pela administração e/ou pelos auditores independentes, contendo questões relevantes sobre divulgação de informações financeiras ou entendimentos adotados na elaboração das demonstrações financeiras; (ii) as políticas e práticas contábeis críticas da Companhia; (iii) as operações com partes relacionadas, assim como as operações e estruturas não refletidas nas demonstrações financeiras; (iv) quaisquer questões relevantes relativas a princípios contábeis e apresentação das demonstrações financeiras, incluindo quaisquer mudanças significativas na escolha ou aplicação de princípios contábeis pela Companhia; e (v) o efeito de iniciativas ou atos, aplicáveis à Companhia, por parte de autoridades administrativas ou encarregadas de disciplina contábil;

JUCESP
21 06 18

(p) revisar, juntamente com o diretor presidente e o diretor executivo financeiro, os controles e procedimentos de divulgação da Companhia, bem como os controles internos associados aos relatórios financeiros, incluindo a constatação de eventuais deficiências significativas e falhas relevantes na concepção ou operacionalização dos controles internos associados aos relatórios financeiros, as quais tenham probabilidade razoável de afetar a capacidade da Companhia de registrar, processar, sumariar e reportar informações financeiras, bem como qualquer fraude envolvendo membros da administração ou demais funcionários que desempenhem papel de relevo no controle interno associado a relatórios financeiros;

(q) apreciar, e discutir com os auditores independentes, quaisquer dificuldades ou problemas de auditoria, bem como a resposta da administração aos mesmos, tais como: (i) restrições ao escopo das atividades dos auditores independentes, ou ao acesso a informações solicitadas; (ii) ajustes contábeis que não tenham sido objeto de nota ou proposta pelo auditor, mas tenham sido analisados por ele devido à sua relevância ou por outro motivo; (iii) comunicações entre a equipe de auditoria e o escritório nacional da empresa de auditoria no que respeita a questões de auditoria ou contabilidade suscitadas pela contratação; e (iv) qualquer parecer à administração ou carta sobre controles internos emitida pelo auditor, ou que se pretenda seja emitida pelo auditor;

(r) resolver as divergências entre a administração e qualquer dos auditores independentes, no que respeita aos relatórios financeiros da Companhia;

(s) revisar as políticas e práticas da Companhia para avaliação de risco e gestão de risco, inclusive por meio da discussão com a administração das principais exposições a risco financeiro da Companhia, bem como as medidas implementadas para monitoramento e controle de tais exposições;

(t) auxiliar o conselho de administração no desempenho das funções de fiscalização da diretoria;

(u) revisar o Código de Ética e Conduta da Companhia, bem como os procedimentos adotados para monitoramento de conformidade com o mesmo, incluindo procedimentos para recebimento, preservação e tratamento de reclamações recebidas pela Companhia com relação a matéria contábil, de auditoria ou de controles contábeis internos, assim como procedimentos para encaminhamento pelos empregados da Companhia, em caráter anônimo e confidencial, de preocupações acerca de assuntos questionáveis em matéria de contabilidade ou auditoria;

(v) fiscalizar, anualmente, o atendimento à legislação aplicável e ao Código de Ética e Conduta, inclusive por meio da revisão de quaisquer relatórios elaborados por advogados que representem a Companhia, abordando infração relevante da lei ou quebra de dever fiduciário;

(w) apreciar eventuais conflitos de interesses envolvendo os membros do conselho de administração da Companhia, bem como fornecer opinião sobre a possibilidade ou não de quaisquer de tais conselheiros votarem qualquer matéria que possa ensejar conflito de interesses; e

(z) apreciar quaisquer reclamações acerca de matérias contábeis, de auditoria e de controles contábeis internos recebidas de acordo com os procedimentos acima referidos.

JUCESP
21 06 18

Comitê de Governança Corporativa e Remuneração

Art. 35. O Comitê de Governança Corporativa e Remuneração é permanente e composto por pelo menos 3 membros, todos eles conselheiros independentes.

§1º. É desejável que ao menos 1 (um) dos membros do Comitê de Governança Corporativa e Remuneração tenha experiência prévia em administração de recursos humanos e no desempenho de funções relativas ao estabelecimento de políticas de remuneração, metas corporativas e atração e retenção de pessoal.

§2º. Os membros do Comitê de Governança Corporativa e Remuneração devem ser eleitos pelo conselho de administração para um mandato de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 36. Compete ao Comitê de Governança Corporativa e Remuneração, além de outras funções que possam vir a ser atribuídas pelo conselho de administração:

(a) propor ao conselho de administração e revisar anualmente, os parâmetros e diretrizes e a consequente política de remuneração e demais benefícios a serem atribuídos aos administradores da Companhia, aos membros dos comitês consultivos e demais órgãos de assessoramento do conselho, bem como aos funcionários de escalão superior da Companhia e de suas controladas;

(b) propor anualmente ao conselho de administração a remuneração dos administradores da Companhia, a ser submetida à assembleia geral;

(c) propor ao conselho de administração a orientação dos votos a serem proferidos na forma do Art. 20, alínea (i);

(d) recomendar à aprovação do conselho de administração, a alocação do montante global da remuneração fixada pela Assembleia Geral, dos honorários mensais de cada um dos administradores, membros dos comitês consultivos e dos demais órgãos de assessoramento da Companhia;

(e) revisar e recomendar à aprovação do conselho de administração, com relação a cada diretor da Companhia, seu: (i) nível salarial anual, (ii) incentivo anual de remuneração e incentivo de remuneração a longo prazo, (iii) condições aplicáveis à sua contratação, em relação a demissão e mudança de cargo, e (iv) qualquer outro tipo de remuneração, indenização e benefícios;

(f) recomendar à aprovação do conselho de administração, a aprovação prévia de implementação, alteração das condições ou realização de outorgas nos termos de plano de incentivo de remuneração de longo prazo aos administradores e empregados, incluindo a outorga de opção de compra de ações a administradores, empregados ou pessoas naturais prestadoras de serviços à Companhia e sociedades controladas;

(g) recomendar à aprovação do conselho de administração, a atribuição, aos administradores da Companhia, de sua parcela de participação nos lucros apurados em balanços levantados pela Companhia, incluindo balanços intermediários, respeitadas as limitações e disposições estatutárias e legais; e

(h) revisar e submeter ao conselho de administração as metas e objetivos relativos aos planos de remuneração dos administradores e funcionários de alto escalão da Companhia,

JUCESP
21 06 18

acompanhando sua implementação e realizando a avaliação do desempenho de tais administradores e funcionários em face de tais metas e objetivos;

(i) identificar pessoas aptas a se tornarem membros do conselho de administração e da diretoria, e recomendar tais candidatos ao conselho de administração, obedecidas as normas legais, regulamentares e deste Estatuto Social com relação aos requisitos e impedimentos e para eleição de administradores;

(j) identificar pessoas aptas para outros cargos executivos de alto escalão na Companhia e suas controladas, indicando-as ao conselho de administração;

(k) recomendar a indicação dos membros do Comitê de Auditoria e outros comitês de assessoramento;

(l) desenvolver, em conjunto com o diretor presidente, planos de sucessão para garantir que os cargos nos órgãos da administração sejam sempre ocupados por pessoas preparadas, familiarizadas com as atividades da Companhia e de suas controladas, e aptas a implementar seus planos de negócios, seus objetivos de longo prazo e a garantir a continuidade da Companhia;

(m) desenvolver, revisar e recomendar ao conselho de administração a redação do Manual de Divulgação e Uso de Informações e Política de Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da Companhia, bem como outras políticas internas relativas à governança corporativa que se façam necessárias;

(n) revisar periodicamente as responsabilidades de todos os comitês consultivos e demais comitês de assessoramento e recomendar qualquer proposta de alteração ao conselho de administração;

(o) monitorar de forma constante e zelar pelo cumprimento das diretrizes e princípios de governança corporativa da Companhia, propondo melhorias e alterações;

(p) elaborar relatório anual relativo ao desempenho de suas funções, avaliando a atuação dos membros do conselho de administração e da diretoria, o cumprimento das diretrizes de governança corporativa da Companhia e outras matérias que o Comitê de Governança Corporativa e Remuneração entenda pertinentes, bem como fazendo recomendações quanto ao número de membros, composição e funcionamento dos órgãos da Companhia; e

(q) propor ações relacionadas a sustentabilidade e responsabilidade social corporativa, bem como desenvolver estratégias que mantenham ou agreguem valor à imagem institucional da Companhia.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Art. 37. O conselho fiscal será não-permanente, sendo instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei. O funcionamento do conselho fiscal terminará na primeira assembleia geral ordinária após a sua instalação, podendo seus membros ser reeleitos.

Art. 38. O conselho fiscal é composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos, com igual número de suplentes, eleitos pela assembleia geral.

JUCESP
21 06 18

§1º. A remuneração dos membros do conselho fiscal será fixada pela assembleia geral que os eleger.

§2º. A posse dos membros do conselho fiscal está condicionada à prévia subscrição do termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Art. 54 deste Estatuto Social, nos termos do disposto no Regulamento do Novo Mercado, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

Art. 39. O conselho fiscal reunir-se-á sempre que necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros, lavrando-se em ata suas deliberações.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E RESULTADOS

Art. 40. O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao término de cada exercício social e de cada trimestre civil serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

Art. 41. A Companhia, por deliberação do conselho de administração, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços. A Companhia, por deliberação do conselho de administração, poderá ainda declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

§1º. A Companhia poderá efetuar o pagamento de juros sobre o capital próprio, a crédito dos dividendos anuais ou intermediários.

§2º. Os dividendos e juros sobre o capital próprio distribuídos nos termos deste Art. 41 serão imputados ao dividendo obrigatório.

Art. 42. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda.

§1º. Sobre o valor apurado na forma do caput deste Artigo será calculada a participação dos administradores da Companhia até o limite máximo legal, a ser distribuída de acordo com parâmetros estabelecidos pelo conselho de administração.

§2º. Do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior, destinar-se-á:

(a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social integralizado ou o limite previsto no § 1º, do Art. 193, da Lei das Sociedades por Ações;

(b) do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata a letra "a" deste Art. 44 e ajustado na forma do Art. 202, da Lei das Sociedades por Ações, destinar-se-ão 25% (vinte e cinco por cento) para pagamento do dividendo obrigatório a todos os seus acionistas; e

(c) importância não superior a 71,25% (setenta e um vírgula vinte e cinco por cento) do lucro líquido para a constituição de Reserva de Investimentos, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e de empresas controladas, inclusive através da subscrição de

JUCESP
21 06 18

aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, participação em consórcios ou outras formas de associação para a realização do objeto social.

§3º. A reserva prevista na alínea (c), do §2º deste Art. 42 não poderá ultrapassar 80% (oitenta por cento) do capital social. Atingido esse limite, caberá à assembleia geral deliberar sobre o saldo, procedendo à sua distribuição aos acionistas ou ao aumento do capital social.

§4º. Atendida a distribuição prevista nos parágrafos anteriores, o saldo terá a destinação aprovada pela assembleia geral, depois de ouvido o conselho de administração, respeitadas as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VII
CONTROLE E INEXISTÊNCIA DE PODER DE CONTROLE E SAÍDA DO NOVO MERCADO

Art. 43. A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição das ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação, na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Art. 44. A saída voluntária do Novo Mercado poderá ocorrer: (i) independentemente de realização de oferta pública de aquisição de ações, na hipótese de dispensa aprovada em assembleia geral da Companhia, na forma do Art. 9º, alínea (a) deste Estatuto Social ou (ii) inexistindo tal dispensa, se precedida de oferta pública de aquisição de ações que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta e os seguintes requisitos: (a) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, portanto, o pedido de nova avaliação da Companhia, na forma estabelecida no Art. 4º-A da Lei das Sociedades por Ações; e (b) acionistas titulares de mais de 1/3 (um terço) das ações em circulação deverão aceitar a oferta pública de aquisição de ações ou concordar expressamente com a saída do segmento sem efetuar a venda das ações.

§1º. Para os fins deste Artigo, consideram-se ações em circulação apenas as ações cujos titulares concordem expressamente com a saída do Novo Mercado ou se habilitem para o leilão da oferta pública de aquisição de ações, na forma da regulamentação editada pela CVM aplicável às ofertas públicas de aquisição de companhia aberta para cancelamento de registro.

§2º. Caso atingido o quórum mencionado no Art. 44, item "ii", alínea (b): (i) os aceitantes da oferta pública de aquisição de ações não poderão ser submetidos a rateio na alienação de sua participação, observados os procedimentos de dispensa dos limites previstos na regulamentação editada pela CVM aplicável as ofertas públicas de aquisição de ações, e (ii) o ofertante ficará obrigado a adquirir ações em circulação remanescentes pelo prazo de 1 (um) mês, contado da data da realização do leilão, pelo preço final da oferta pública de aquisição de ações, atualizado até a data do efetivo pagamento, nos termos do edital e da regulamentação em vigor, que deverá ocorrer, em no máximo, 15 (quinze) dias contados da data do exercício da faculdade pelo acionista.

JUCESP
21 06 18

Art. 45. A saída da compulsória do Novo Mercado depende da realização de oferta pública de aquisição de ações com as mesmas características da oferta pública de aquisição de ações em decorrência de saída voluntária do Novo Mercado, nos termos do Artigo anterior.

CAPÍTULO VIII
OFERTA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DE AÇÕES POR ATINGIMENTO DE PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA RELEVANTE

Art. 46. Qualquer acionista ou grupo de acionistas ("Acionista Relevante") que venha a atingir: (a) participação direta ou indireta igual ou superior a 50% do total de ações de emissão da Companhia; ou (b) a titularidade de outros direitos de sócio, inclusive usufruto, que lhe atribuam o direito de voto, sobre ações de emissão da Companhia que representem 50% ou mais do seu capital social, deverá (i) dar imediata ciência, por meio de comunicação ao diretor de relações com investidores, na forma da Instrução CVM nº 358/02, da aquisição; e (ii) efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas da Companhia.

§1º. O Acionista Relevante deverá, no prazo máximo de 45 dias a contar da data da comunicação mencionada no caput do Art. 46, promover a publicação do edital da oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia pertencentes aos demais acionistas, observando-se o disposto na Lei das Sociedades por Ações, na regulamentação expedida pela CVM, pelas bolsas de valores nas quais os valores mobiliários de emissão da Companhia sejam admitidos à negociação, e as regras estabelecidas neste Estatuto Social.

§2º. O Acionista Relevante deverá atender eventuais solicitações ou exigências da CVM dentro dos prazos prescritos na regulamentação aplicável.

§3º. O preço a ser ofertado pelas ações de emissão da Companhia objeto da oferta pública ("Preço da Oferta") deverá corresponder, no mínimo, ao valor justo, apurado em laudo de avaliação elaborado conforme determinado na regulamentação aplicável.

§4º. A oferta pública deverá observar obrigatoriamente os seguintes princípios e procedimentos, além de, no que couber, outros expressamente previstos no Art. 4º da Instrução CVM nº 361/02 ou norma que venha a substituí-la:

(a) ser dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia;

(b) ser efetivada em leilão a ser realizado na B3;

(c) ser realizada de maneira a assegurar tratamento equitativo aos destinatários, permitir-lhes a adequada informação quanto à Companhia e ao ofertante, e dotá-los dos elementos necessários à tomada de uma decisão refletida e independente quanto à aceitação da oferta pública;

(d) ser imutável e irrevogável após a publicação no edital de oferta, nos termos da Instrução CVM nº 361/02;

(e) ser lançada pelo preço determinado e liquidada à vista, em moeda corrente nacional; e

(f) ser instruída com o laudo de avaliação da Companhia referido no §3º acima.

JUCESP
21 06 18

Art. 47. Os acionistas titulares de, no mínimo, 10% das ações de emissão da Companhia, excetuadas deste cômputo as ações de titularidade do Acionista Relevante, poderão requerer aos administradores da Companhia que convoquem assembleia especial para deliberar sobre a realização de nova avaliação da Companhia para fins de revisão do Preço da Oferta, cujo laudo deverá ser preparado de acordo com os procedimentos previstos no Art. 4º-A da Lei das Sociedades por Ações e com observância ao disposto na regulamentação aplicável da CVM e nos termos deste Capítulo.

§1º. Na assembleia especial referida no caput deste Artigo, poderão votar todos os titulares de ações da Companhia, com exceção do Acionista Relevante.

§2º. Caso a assembleia especial referida no caput delibere pela realização de nova avaliação e o laudo de avaliação venha a apurar valor superior ao valor inicial da oferta pública, poderá o Acionista Relevante dela desistir, obrigando-se, neste caso, a observar, no que couber, o procedimento previsto no Art. 28 da Instrução CVM nº 361/02, ou norma que venha a substituí-la, e a alienar o excesso de participação no prazo de 3 meses contados da data da mesma assembleia especial.

Art. 48. A exigência de oferta pública obrigatória prevista no Art. 46 não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, de a própria Companhia, formular outra oferta pública concorrente ou isolada, nos termos da regulamentação aplicável.

Art. 49. As obrigações constantes do Art. 254-A da Lei das Sociedades por Ações, e no Art. 43 não excluem o cumprimento pelo acionista adquirente das obrigações constantes deste Capítulo.

Art. 50. A exigência da oferta pública prevista no Art. 46 não se aplica nas seguintes hipóteses:

(a) caso a participação de 50% pelo Acionista Relevante seja atingida em decorrência de aquisições feitas por ocasião da realização de oferta pública de aquisição de ações, em conformidade com o Regulamento do Novo Mercado ou com a legislação vigente e que tenha tido por objeto todas as ações de emissão da Companhia e, desde que, pelas quais tenha sido pago preço no mínimo equivalente ao Preço da Oferta;

(b) caso a participação de 50% tenha sido atingida pelo Acionista Relevante (i) de forma involuntária, como resultado do cancelamento de ações em tesouraria, resgate de ações ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações; ou (ii) por subscrição de ações realizada em oferta primária, em razão de o montante não ter sido integralmente subscrito por quem tinha direito de preferência ou que não tenha contado com número suficiente de interessados na respectiva distribuição pública; ou ainda (iii) em decorrência de operação de fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Companhia; e

(c) no caso de alienação de controle da Companhia, oportunidade em que deverão ser observadas as regras constantes no Capítulo VII deste Estatuto Social.

Art. 51. Publicado qualquer edital de oferta pública para aquisição da totalidade das ações da Companhia, formulado nos termos deste Capítulo VIII ou ainda da legislação ou regulamentação vigente, com liquidação em moeda corrente ou mediante permuta por valores mobiliários de emissão de companhia aberta, o conselho de administração deverá reunir-se, no prazo de 10 dias, a fim de apreciar os termos e condições da oferta formulada, obedecendo aos seguintes princípios:

JUCESP
21 06 18

(a) o conselho de administração poderá contratar assessoria externa especializada, com o objetivo de prestar assessoria na análise da conveniência e oportunidade da oferta, no interesse geral dos acionistas e do segmento econômico em que atuam a Companhia e suas controladas, e da liquidez dos valores mobiliários ofertados, se for o caso;

(b) caberá ao conselho de administração manifestar-se favorável ou contrariamente sobre os termos da oferta pública em análise, o que deverá ser feito por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo, (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iv) a respeito de outras alternativas à aceitação da oferta pública em análise disponíveis no mercado; e (v) outros pontos que o conselho de administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM; e

(c) a oferta pública será imutável e irrevogável, podendo ser condicionada pelo ofertante, no caso da oferta voluntária, à aceitação mínima por acionistas titulares de no mínimo 2/3 das ações de emissão da Companhia, excluídas as ações em tesouraria.

Art. 52. Na hipótese de o Acionista Relevante não cumprir as obrigações impostas por este Capítulo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos: (i) para realizar a comunicação prevista no Art. 46; (ii) para a realização ou solicitação do registro da oferta pública; ou (iii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o conselho de administração da Companhia convocará assembleia geral extraordinária, na qual o Acionista Relevante não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Relevante, conforme disposto no Art. 120 da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO IX
LIQUIDAÇÃO

Art. 53. A Companhia se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, cabendo à assembleia geral estabelecer o modo de liquidação e o conselho fiscal, que deverá funcionar no período de liquidação. A eleição do liquidante, ou liquidantes, e a fixação de seus poderes e remuneração caberá ao conselho de administração.

CAPÍTULO X
ARBITRAGEM

Art. 54. A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda de sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais.

JUCESP
21 06 18

em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais Regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO XI
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 55. A Companhia observará os Acordos de Acionistas registrados na forma do Art. 118 da Lei das Sociedades por Ações, cabendo à administração abster-se de registrar transferências de ações contrárias aos respectivos termos e ao presidente das assembleias gerais e das reuniões do conselho de administração abster-se de computar os votos lançados em infração a tais acordos.

Art. 56. As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias, nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

** ** **

Anexo VIII

Contrato Social vigente da Upcon 36

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
2.941.668/23-8

6ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ/ME: 34.637.620/0001-58
NIRE: 35.235.616.337

Pelo presente ato, na melhor forma de direito, as partes a seguir qualificadas:

GAFISA S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede social na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE nº 35.300.147.952 **("GAFISA")**; e

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede social na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.272.306/0001-71, com registro na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.360.508 (**"GAFISA 80"**).

Ambas neste ato representada por seus procuradores, **LINÉIA MATHIAS SMITH**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob n. 212.026, inscrita no CPF/ME sob n° 253.989.218-35; e **VAGNER AUGUSTO NUNES,** brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob n° 348.957, inscrito no CPF/ME sob n° 397.956.618-84; ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no endereço comercial supracitado da Gafisa S.A., devidamente habilitados, conforme instrumento de procuração anexo – Anexo I ao presente instrumento.

Únicas Sócias da Sociedade Empresária Limitada, denominada **UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, empresa com sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente. Juscelino Kubitschek, nº 1830, conjunto 131, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.637.620/0001-58, com seus atos constitutivos devidamente registrado

JUCESP
15 12 23

perante a JUCESP sob o NIRE nº 35.235.616.337, com a sua 5ª (quinta) alteração ao Contrato Social devidamente registrada na JUCESP sob o nº 628.560/22-9, em sessão realizada em 07 de novembro de 2022 ("Sociedade"), decidem alterar pela 6ª (sexta) vez o Contrato Social da Sociedade, nos seguintes termos, e, ao final, consolidá-lo:

1. DA APROVAÇÃO DE CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2022

1.1. As sócias deliberam e aprovam as contas apresentadas pelos administradores, bem como o balanço patrimonial e demais demonstrações financeiras da Sociedade relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. Consignar que, na forma do artigo 1.078 do Código Civil, todas as sócias declaram ter recebido cópia do relatório de contas dos administradores e das demonstrações financeiras da Sociedade relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, com a devida antecedência da presente deliberação, e que se encontram arquivadas na sede da Sociedade.

1.2. Aprovar a destinação do prejuízo acumulado, no montante de R$5.832.944,57 (cinco milhões, oitocentos e trinta e dois mil, novecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), conforme registrado nas demonstrações financeiras da Sociedade. As sócias deliberam que tal resultado será mantido em conta de prejuízos acumulados.

1.3. Consignar que, em razão do resultado negativo, as Sócias não farão jus ao recebimento de quaisquer dividendos ou juros sobre capital próprio com relação ao referido exercício.

2. ALTERAÇÃO DO ENDEREÇO DA SOCIEDADE

2.1. As Sócias decidem, neste ato, alterar o endereço da sede, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, para Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, bem como alterar a Cláusula Segunda, que passa a viger com a seguinte redação:

JUCESP
15 12 23

"Cláusula Segunda - A Sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900."

3. ALTERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

3.1. As Sócias deliberam eleger para o cargo de Diretor da Sociedade com prazo indeterminado de mandato: o Sr. **EDMAR PRADO LOPES NETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 04.066.178-7-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n° 931.827.087-91, residente e domiciliado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

3.2. O Diretor ora nomeado declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade (art. 1.011, § 1°, CC/2002).

3.3. Em decorrência da deliberação acima, as Sócias deliberam por alterar a redação do Parágrafo Primeiro da Cláusula Oitava, que passa a ter seguinte redação:

"Parágrafo Primeiro – São Diretores da Sociedade:

*(i) **FREDERICO PEREIRA KESSLER**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 088.212.162-IFP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o n° 008.478.617-59, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Praia de Botafogo, 370, 2° andar, parte, Botafogo CEP 22250-0400;*

JUCESP
15 12 23

(ii) ***SHEYLA CASTRO RESENDE****, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade nº 13.104.082-SSP-MG e inscrita no CPF/ME sob o nº 070.696.986-31, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.*

(iii) ***LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ****, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 23.119.488-2 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 265.140.308-31, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900; e*

(iv) ***EDMAR PRADO LOPES NETO****, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 04.066.178-7-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 931.827.087-91, residente e domiciliado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900".*

4. DA ALTERAÇÃO DO JORNAL DE PUBLICAÇÃO DA SOCIEDADE

4.1. As Sócias ajustam, de comum acordo, que todas as publicações relativas à Sociedade serão realizadas, a partir de 2023, no Jornal Diário Comercial – Edição Nacional.

5. DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

5.1. Tendo em vista o disposto acima, as Sócias aprovam e decidem consolidar o Contrato Social da Sociedade, incluindo as deliberações anteriores, passando o Contrato Social a viger com a seguinte nova redação:

JUCESP
15 12 20

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA
UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ/ME: 34.637.620/0001-58
NIRE: 35.235.616.337

Capítulo I - Denominação, Sede, Objeto e Duração

Cláusula Primeira - **UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** é uma
sociedade empresária limitada, de propósito específico, que se rege pelo disposto nos artigos 1.052e seguintes do Código Civil Brasileiro, instituído pela Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis e por este contrato.

Parágrafo Único - A Sociedade reger-se-á, supletivamente, pelas normas aplicáveis às sociedadesanônimas, conforme faculta o Parágrafo Único do artigo 1.053 do Código Civil Brasileiro.

Cláusula Segunda - A Sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, naAvenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

Parágrafo Único - É facultado à Sociedade, a qualquer tempo, mediante deliberação de sua administração, abrir, manter ou encerrar filiais e escritórios em qualquer parte do território nacional, a qual se dará mediante ata de reunião de diretores e/ou de Sócias ou outro documento assemelhado.

Cláusula Terceira - A Sociedade tem por objeto o propósito específico de planejamento, promoção,incorporação, realização de receita, e a venda, compreendendo a entrega, prontos

JUCESP
15 12 20

e acabados, comas respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, do empreendimento imobiliário a ser realizado sobre imóvel(is) próprio(s), nos termos da Lei nº4.591/64, conforme expressamente definido pela diretoria da Sociedade, podendo, ainda, realizar a venda ou alienaçãoa qualquer título de tal(is) imóvel(is) caso venha a ser deliberada a não realização de empreendimento imobiliário sobre o todo ou parte dele(s).

Cláusula Quarta - O prazo de duração da Sociedade é determinado, permanecendo em vigor até que seja atingido o propósito específico referido na Cláusula Terceira, após o que deverá ser dissolvida, liquidada e extinta.

Capítulo II - Capital Social e Quotas

Cláusula Quinta - O capital social é de R$ 19.161.986,00 (dezenove milhões, cento e sessenta e um mil, novecentos e oitenta e seis reais), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional dividido em 19.161.986 (dezenove milhões, cento e sessenta e um mil, novecentas e oitentae seis) quotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), assim distribuídas entre as Sócias:

Sócias	Quotas	Valor (R$)
GAFISA S.A.	19.161.985	19.161.985,00
GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.	1	1,00
Total	**19.161.986**	**19.161.986,00**

Parágrafo Primeiro - A responsabilidade de cada Sócia é, na forma da lei, limitada ao valor de suasquotas, ressalvada a responsabilidade solidária pela integralização do capital social, nos termos doartigo 1.052 do Código Civil Brasileiro, não existindo responsabilidade subsidiária dos Sócias porobrigações da Sociedade.

Parágrafo Segundo - As quotas da Sociedade são indivisíveis em relação a esta, e a cada uma delascorresponde um voto nas deliberações de Sócias.

Parágrafo Terceiro - Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis ao Sócia remisso, ocorrendo anão integralização das quotas subscritas por qualquer dos Sócias, os demais Sócias, mediante deliberação aprovada por votos de mais da metade do capital social, excepcionando-se a participação do Sócia remisso, poderão tomar as quotas não integralizadas para si, mediante rateio na proporção das quotas já possuídas anteriormente, transferi-las a terceiros ou reduzir o capital relativamente à parte não integralizada, neste último caso reduzindo a participação do Sócia remisso à participação no montante já realizado.

Parágrafo Quarto - Os Sócias acima nomeados declaram não estarem incursos em nenhum dos crimes previstos no artigo 1.011, § 1° do Código Civil Brasileiro que os impeçam de exercer os seus cargos e atividades objeto da Sociedade.

Parágrafo Quinto - A totalidade das quotas de emissão da Sociedade, bem como todos os direitosdelas decorrentes, ai compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentesdas Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital porcapitalização de lucros e/ou reservas associadas às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, nova denominação da ISEC SECURITIZADORA S.A, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n° 1.123, 218andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes da Cédula de Crédito Bancário n° 41501021-7- Financiamento Imobiliário ("CCB"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", firmado entre os Sócias, a Securitizadora ea Sociedade ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo, ademais, que, em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela Devedoraaos Sócias deverá ser efetuado na Conta de Patrimônio Separado, conforme identificada no Contrato de

JUCESP
15 12 23

Alienação Fiduciária de Quotas. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser observados pelos Sócias, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficáciada deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.

Parágrafo Sexto - Em razão do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas mencionado no Parágrafo Quinto acima, qualquer alteração no presente Contrato Social da Sociedade, a partir dapresente data, que possa acarretar restrição no direito da Securitizadora em excutir sua garantia, incluindo, sem limitação, as eventuais transferências de cotas pelos Sócias a terceiros, a qualquer título, admissão de novo Quotista na Sociedade sem o prévio consentimento da Securitizadora aumento ou diminuição de capital social ou exclusão do Parágrafo Sexto e do presente ParágrafoSétimo, dependerá de prévia e expressa anuência da Securitizadora.

Capítulo III - Do Direito de Preferência

Cláusula Sexta - É assegurado aos Sócias, em igualdade de condições, o direito de preferência na aquisição de quotas da Sociedade em caso de alienação, cessão e/ou transferência de quotas a terceiro(s) e/ou a outro(s) Sócia(s) ("Direito de Preferência"), observadas as disposições a seguir.

Parágrafo Primeiro - Na eventualidade de um Sócia ("Sócia Cedente") desejar transferir a terceiro(s) ou a outro Sócia (ambos denominados em conjunto ou separadamente "Proponentes") a totalidade ou uma parte de suas Quotas ("Quotas Oferecidas"), o Sócia Cedente deverá primeiramente oferecer as Quotas Oferecidas aos outros Sócias ("Sócias Não Cedentes"), que terão Direito de Preferência na aquisição das Quotas Oferecidas, proporcionalmente às suas respectivas participações no capital social da Sociedade quando concorrerem entre si(desconsiderada a participação detida pelo Sócia Cedente), pelo mesmo preço e nos mesmos termos e condições oferecidos.

JUCESP
15 12 23

Parágrafo Segundo - A oferta das Quotas Oferecidas será efetuada por meio de notificação escrita do Sócia Cedente aos Sócias Não Cedentes e à Sociedade, especificando: (i) a quantidade de Quotas Oferecidas; (ii) o preço das Quotas Oferecidas, e respectivos termos e condições de pagamento; (iii) o nome completo e a identificação do Proponente, sua atividade principal, grupoeconômico ao qual pertence ou controla, e composição societária se for pessoa jurídica. ("Notificação de Cessão"). A Notificação de Cessão deverá ser acompanhada, ainda, (i) de cópia autenticada da proposta vinculante, compromisso ou documento firmado com Proponente, do qual deverá constar, obrigatoriamente, o compromisso irrevogável e irretratável do Proponente de adquirir as Quotas Oferecidas; (ii) de declaração do Proponente de, em ingressando na Sociedade,aderir e submeter-se aos termos e condições deste Contrato Social e eventual Acordo de Sócias e de quaisquer outras informações e condições pertinentes à transferência das Quotas Oferecidas. ANotificação de Cessão deverá, obrigatoriamente e para que produza efeitos quanto aos Sócias NãoCedentes, ser recebida pessoalmente por pelo menos 1 (um) administrador nomeado em ata de reunião ou assembleia do órgão competente pela nomeação dos administradores ou em contrato social das Sócias Não Cedentes ou procurador legalmente constituído.

Parágrafo Terceiro - Fica desde já estabelecido que não terá eficácia e não obrigará os Sócias NãoCedentes por ocasião do exercício do Direito de Preferência a estipulação, por parte do Proponente,de eventuais condições que não façam parte do ajuste de cessão pura e simples das Quotas Oferecidas, tais como, por exemplo, cláusulas de não concorrência, de "lock up", de ônus sobre asações, obrigações de fornecimento de bens e/ou serviços, obrigações de fazer ou de não fazer, e outras condições que visem criar restrições não previstas em Contrato Social.

Parágrafo Quarto - Durante o período de 30 (trinta) dias posteriores ao recebimento da Notificação de Cessão, cada Sócia Não Cedente deverá informar mediante notificação enviada ao Sócia Cedente, com cópia para a Sociedade e demais Sócias, se irá ou não exercer seu Direito de Preferência na aquisição de sua parte das Quotas Oferecidas. A inércia de qualquer Sócia e/ou nãoenvio da notificação prevista neste Parágrafo no prazo assinalado será caracterizada como renúnciaao seu Direito de Preferência.

JUCESP
15 12 23

Parágrafo Quinto - Na eventualidade de o Direito de Preferência não ser exercido pelos Sócias Não Cedentes com relação às Quotas Oferecidas, o Sócia Cedente deverá, em até 5 (cinco) dias após o término do período de 30 (trinta) dias referido no Parágrafo Quarto acima, informar, por meio de Notificação aos Sócias Não Cedentes que tenham exercido o Direito de Preferência ("Notificação de Sobra") que eles têm um prazo adicional de 10 (dez) dias, a partir do recebimentoda Notificação de Sobra para informar, mediante notificação escrita ("Notificação de Aquisição de Sobra"), se algum deles irá ou não exercer seu respectivo Direito de Preferência na aquisição da parte remanescente das Quotas Oferecidas. A inércia de qualquer Sócia Não Cedente e/ou nãoenvio da Notificação de Aquisição de Sobra no prazo assinalado será caracterizada como renúnciaao seu Direito de Preferência para aquisição das Quotas Oferecidas.

Parágrafo Sexto - Uma vez iniciado o procedimento de Direto de Preferência ora disciplinado, é vedada a retirada ou revogação da Oferta pelo Sócia Cedente.

Parágrafo Sétimo - Se o Direito de Preferência não for exercido com relação a todas as Quotas Oferecidas, o Sócia Cedente poderá ceder todas as Quotas Oferecidas ao Proponente, nos primeiros 60 (sessenta) dias imediatamente seguintes ao término do período de exercício do Direito de Preferência, exatamente de acordo com os termos e condições constantes da Notificação de Cessão, sob pena de ter que submeter a cessão novamente ao procedimento de preferência oraprevisto.

Parágrafo Oitavo - O disposto nesta Cláusula aplica-se não só para as operações de compra e venda, mas também para as alienações, transferências e gravames em geral, inclusive doação, permuta, conferência de quotas em integralização de capital, oneração, transferência, caução, aglutinação de participação de Sócias em uma mesma pessoa jurídica, e outras operações, sendo que, na hipótese de a oferta apresentada refletir alienação a título gratuito e/ou não ser integralmente fixada em moeda corrente, não sendo possível o exercício do Direto de Preferência em igualdade de condições (tais como operações de permuta, integralização, doação etc.), o Direitode Preferência poderá ser exercido pelo(s) Sócia(s) Não Cedente(s) mediante pagamento do valordas Quotas Oferecidas, cujo respectivo valor será

JUCESP
15 12 23

apurado conforme o método de avaliação disciplinado na Cláusula Décima Oitava deste Contrato Social, adotando-se como base para tantoa data da Notificação de Cessão.

Parágrafo Nono - Na eventualidade de emissão de novas quotas pela Sociedade em decorrência de aumento de capital social, os Sócias terão Direito de Preferência para subscrever as novas quotas,na proporção de suas participações na Sociedade, devendo exercer tal direito em até 30 (trinta) dias a contar da deliberação do aumento, mediante notificação escrita enviada à Sociedade, com cópia para os demais Sócias.

Parágrafo Décimo - É vedado aos Sócias ceder, transferir ou de qualquer forma negociar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, o Direito de Preferência para a cessão e/ou subscrição de novas quotas emitidas em aumentos de capital social a terceiros ou a outros Sócias.

Parágrafo Décimo Primeiro - No caso de venda, permuta, doação, conferência ao capital, mútuo, ou qualquer outra forma de cessão, alienação ou transferência, a qualquer título, de forma indireta,no todo ou em parte, ou, ainda, promessa de prática de quaisquer dos referidos atos ("Alienação") de quaisquer das quotas/ações representativas do capital social de qualquer das Sócias, observadoo disposto no item (viii) deste parágrafo, os demais Sócias terão uma opção de compra ("Opção de Compra") com relação à totalidade das quotas detidas pelo Sócia afetado pela ou objeto da Alienação ("Sócia Ofertante"), na Sociedade. Para tanto, o Sócia Ofertante obriga-se a notificar, com a devida antecedência ou, em última hipótese, na mesma data, os demais Sócias, com cópia

para a Sociedade, da ocorrência da Alienação ("Notificação do Sócia Ofertante"), de modo quedeverão ser observadas as disposições a seguir definidas:

(i) A Notificação do Sócia Ofertante ter-se-á como enviada na data em que o outro Sócia (ou o último dos demais Sócias, se houver mais de dois), comprovadamente tomar conhecimentoda ocorrência da Alienação do Sócia Ofertante;

(ii) Os outros Sócias poderão exercer a Opção de Compra em até 30 (trinta) dias a contar da data em que for considerada enviada a Notificação do Sócia Ofertante, sempre por

meio de aviso escrito, ao Sócia Ofertante, com cópia para a Sociedade e demais Sócias, informando sua intenção de fazê-lo, encaminhado no mínimo 10 (dez) dias úteis antes da data de exercício pretendida, ou seja, da data em que as Quotas objeto da Opção de Compra deverão ser transferidas;

(iii) havendo mais de 2 (dois) Sócias, no prazo acima, os que ainda não tiverem exercido a Opção de Compra, poderão fazê-lo, sendo os Sócias que exercerem a Opção de Compra concorrerão entre si para a aquisição das Quotas do Sócia Ofertante proporcionalmente à sua respectiva participação no Capital Social da Sociedade, excluída a participação do Sócia Ofertante;

(iv) a Opção de Compra poderá ser exercida a qualquer tempo, em caso de a Alienação nãoser comunicada aos demais Sócias e à Sociedade pelo Sócia Ofertante;

(v) O preço a ser pago por cada Quota objeto da Opção de Compra será o valor de tais Quotas avaliado de acordo com o método descrito na Cláusula Décima Oitava do presente ContratoSocial, tomando-se como data base da avaliação a data da Alienação ("Preço"), a ser pago, no quese refere à quantidade de parcelas e correção monetária, conforme o Parágrafo Segundo de referidaCláusula, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data em que se operar a transferência da titularidade das Quotas objeto da Opção de Compra, sendo certo que os pagamentos serão realizados mediante depósito em conta-corrente de titularidade do Sócia Ofertante, a ser informada na Notificação do Sócia Ofertante;

(vi) O comprovante do depósito servirá como comprovação da mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação, pelo credor do Preço quanto ao seu pagamento;

(vii) Exercida a Opção de Compra, (i) fica o Sócia Ofertante obrigado a vender e o outro Sócia a comprar a totalidade das Quotas objeto da Opção de Compra, pelo Preço, livres

JUCESP
15 12 23

e desembaraçadas de quaisquer Ônus; e (ii) ficam as partes obrigadas a assinar a respectiva alteraçãodo Contrato Social a fim de formalizar a cessão das Quotas objeto da Opção de Compra;

(viii) O disposto neste Parágrafo não se aplica à alienação, cessão ou transferência, direta ou indireta, de ações ou valores mobiliários de emissão da Gafisa S.A., e não se aplica, parafins de clareza, nas operações de reestruturação societária que envolvam ou resultem em sociedades e/ou companhias controladas ou sob o controle comum, direta ou indiretamente, da Gafisa S.A.

Cláusula Sétima - Qualquer negócio efetuado com violação, infringência ou descumprimento ao disposto neste Capítulo III será considerado inválido e ineficaz, não sendo oponível nem produzindo efeitos com relação à Sociedade e aos demais Sócias.

Capítulo IV - Administração e Representação

Cláusula Oitava - A administração da Sociedade será composta de, no mínimo, 2 (dois) administradores, denominados Diretores, Sócias ou não Sócias, residentes e domiciliados no país,os quais poderão ser nomeados em ato separado do presente Contrato Social e ficarão sujeitos às disposições do Contrato Social e aos limites e restrições fixados no ato de sua nomeação.

Parágrafo Primeiro – São Diretores da Sociedade:

(i) **Frederico Pereira Kessler,** brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n° 088212162 (IFP/RJ), inscrito no CPF/ME sob o n° 008.478.617-59, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro /RJ, com endereço comercial na Praia de Botafogo, 370, Segundo Andar, parte, CEP 22250-0400.

(ii) **Sheyla Castro Resende**, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da Carteira Nacional de Habilitação n° 03707063440 e inscrita no CPF/ME sob o n°

JUCESP
15 12 23

070.696.986-31, residente e domiciliada na capital do estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Pres. Juscelino Kubitscheck, 1830, conjunto 131, torre 1, Cond. Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04535-900; e

(iii) **Luis Fernando Garzi Ortiz**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 23.119.488-2 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 265.140.308-31, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, com endereçocomercial na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto 131, torre 1, Cond. Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900; e

(iv) **Edmar Prado Lopes Neto**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 04.066.178-7-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 931.827.087-91, residente e domiciliado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

Parágrafo Segundo - A representação da Sociedade, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele,perante qualquer pessoa, natural ou jurídica de direito público ou privado, autoridade, ofício ou repartição, se fará da seguinte forma:

(i) Quaisquer dos Diretores, isoladamente e independente da ordem de nomeação, nos atos que gerem obrigações à Sociedade ou de movimentações financeiras não superiores aR$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), além dos atos de rotina administrativa, para fins derepresentar a Sociedade perante terceiros, entidades públicas ou privadas, autarquias, cartórios e instituições financeiras, bem como em atos de natureza paralegal e administrativa:

(ii) 2 (dois) Diretores em conjunto, ou um Diretor em conjunto com um procurador(a),devidamente constituído por 2 (dois) Diretores, nos atos que gerem obrigações à Sociedadesuperiores a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); ou

(iii) 2 (dois) Procuradores da Sociedade em conjunto, com poderes para atuar nos

JUCESP
15 12 23

exatostermos especificados nos respectivos instrumentos de mandato, observados os limites e condições neles estabelecidos.

Parágrafo Terceiro - Os Diretores designados pelos Sócias conforme Parágrafo Primeiro acima, cumprirão mandato por prazo indeterminado, podendo os mesmos ser destituídos, a qualquer tempo, pelo voto de Sócia(s) representantes de mais da metade do capital social da Sociedade.

Parágrafo Quarto - Os Diretores somente serão remunerados mediante deliberação do Sócia(s) representando mais da metade do capital social, devidamente formalizada.

Parágrafo Quinto - São atribuições dos Diretores, além de outras que lhe conferem a legislação e o Contrato Social, sempre visando à consecução do objeto social:

(i) admitir e demitir empregados, fixar os níveis de remuneração do pessoal, criar e extinguircargos;
(ii) elaborar os planos de investimentos e os orçamentos de operação;
(iii) transigir, renunciar, desistir, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, fazeraplicações de recursos, adquirir e alienar bens móveis e imóveis;
(iv) hipotecar, penhorar ou onerar por quaisquer outras formas os bens imóveis para consecuçãodo seu objetivo social;
(v) doar áreas de recuo ao poder público ou dele receber investiduras;
(vi) levantar balanços semestrais ou intermediários, quando indicado;
(vii) abrir e encerrar filiais da Sociedade, mediante ata de reunião de diretores e/ou administração ou outro documento assemelhado;
(viii) elaborar o relatório e as demonstrações financeiras de cada exercício; e
(ix) outorgar mandatos em nome da Sociedade.

Parágrafo Sexto - As deliberações dos Diretores quanto a atos cuja decisão seja de competência da diretoria serão aprovadas por mais da metade dos respectivos membros.

JUCESP
15 12 23

Parágrafo Sétimo - Os procuradores da Sociedade serão constituídos por instrumento público ou particular, sempre com poderes especiais, prazo certo e menção expressa da finalidade para a qualé outorgado e a da proibição ou da faculdade de seu substabelecimento, neste último caso com especificação dos poderes que possam ou dos que não possam ser substabelecidos. O instrumentode mandato, quer outorgue aos procuradores poderes para agirem isoladamente, quer determine que o façam em conjunto ou com um diretor ou outro procurador, é sempre firmado por 2 (dois) diretores em conjunto.

Parágrafo Oitavo - Para os efeitos do disposto no Parágrafo anterior, entende-se também por mandato com prazo certo aquele cuja vigência tem o seu término expressamente vinculada à prática do ato ou operação para o qual é especificamente outorgado; os mandatos judiciais valem, salvo revogação expressa, pelo tempo de duração dos processos neles especificados, até decisão final e irrecorrível.

Parágrafo Nono - Dependerá de prévia e expressa autorização dos Sócias a prática dos seguintes atos:

(i) pedido de dissolução da Sociedade;
(ii) confissão de insolvência da Sociedade;
(iii) a incorporação, fusão ou transformação da Sociedade em outra; e
(iv) aquisição de participações em outras Sociedades.

Parágrafo Décimo - É vedada aos Diretores a prática de atos ou o uso da denominação social em negócios que contrariem o presente Contrato Social.

Parágrafo Décimo Primeiro - Os Diretores nomeados no Parágrafo Primeiro acima declaram, sobas penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade, por lei especial,ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, 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 financeironacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, oua propriedade (art. 1.011, § 1º, CC/2002)

Capítulo V - Deliberações dos Sócias

Cláusula Nona - Com exceção dos casos em que a lei aplicável ou o presente contrato exija quórumdeterminado ou específico para a tomada de decisões, todas as demais deliberações serão tomadas,pelo voto de Sócia(s) detentores de quotas representativas de mais da metade do capital social, atribuindo-se a cada quota um voto.

Parágrafo Primeiro - As deliberações de Sócias serão tomadas por meio de reunião de Sócias, a qual será dispensável quando todos os Sócias decidirem por escrito sobre a matéria que seria objetoda reunião, assim como nas demais hipóteses previstas em lei.

Parágrafo Segundo - A convocação da reunião de Sócias poderá ser realizada por pelo menos 1 (um) Diretor, mediante comunicação escrita, devendo conter as informações quanto ao local, à data, à hora e à ordem do dia, e ser enviada por carta ou telegrama com aviso de recebimento, protocolo ou entregue contra recibo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. Dispensa-se a formalidade de convocação da reunião quando todos os Sócias comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo Terceiro - A reunião instala-se validamente com presença de Sócia(s) detentor(es) de mais da metade do capital social, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda convocação, sem prejuízo do quorum de deliberação previsto no caput desta Cláusula.

Parágrafo Quarto - A mesa da reunião de Sócias poderá ser composta por quaisquer pessoas da escolha dos Sócias presentes, e dos trabalhos serão lavradas atas que serão assinadas pelos membros da mesa e por Sócias participantes da reunião, quantos bastem à validade das deliberações.

JUCESP
15 12 23

Parágrafo Quinto - Fica dispensada a abertura de livro de atas de reunião de Sócias, devendo as respectivas atas serem lavradas em folhas soltas para fins de registro no competente órgão de registro de empresas e ser arquivadas na sede da Sociedade, após registradas. Os administradoresdeverão levar as atas das reuniões de Sócias a registro perante o competente órgão de registro de empresas em até 30 (trinta) dias a contar da lavratura da respectiva ata.

Parágrafo Sexto - Ficam dispensadas de registro as atas de reunião de Sócias cujas deliberações não operarem efeitos perante terceiros, de modo que estas deverão ser arquivadas na sede da Sociedade.

Parágrafo Sétimo - Os Sócias poderão ser representados nas reuniões de Sócias por procurador, nomeado com poderes específicos, podendo ser Sócia ou não, advogado ou não.

Parágrafo Oitavo - As deliberações de Sócias tomadas de conformidade com a lei e com o presente Contrato Social vinculam a Sociedade e todos os Sócias, ainda que ausentes, omissos ou dissidentes.

Parágrafo Nono - Os Sócias reunir-se-ão ordinariamente dentro dos 4 (quatro) meses seguintes aoencerramento do exercício social, para aprovação do balanço e destinação dos lucros e perdas e, extraordinariamente, sempre que requererem os interesses sociais.

Parágrafo Décimo - O presente contrato social é reformável no todo ou em parte, em virtude de decisão aprovada por Sócia(s) detentor(es) de quotas representativas de três quartos do capital social, sendo que a alteração do contrato social e seu respectivo registro nos órgãos competentes,poderão ser efetuados ainda que falte a assinatura de algum dos Sócias.

Cláusula Décima - Os Sócias dissidentes das deliberações adotadas em reuniões ou assembleias de Sócias somente poderão exercer o direito de retirada da Sociedade nas hipóteses expressamenteprevistas em lei, sendo vedada, contudo, a possibilidade de retirada de Sócias mediante denúncia ou notificação, não sendo admitida a retirada com base no artigo 1.029 do Código Civil Brasileiro.

JUCESP
15 12 23

Capítulo VI - Exercício Social, Balanço e Resultados

Cláusula Décima Primeira - O exercício social terá início em 1° de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano, quando deverão ser levantadas as demonstrações contábeis da Sociedade requeridas em lei.

Cláusula Décima Segunda - Os lucros e resultados da Sociedade terão a destinação que os Sóciasdeliberarem, mediante voto de Sócia(s) que representem mais da metade do capital social.

Parágrafo Primeiro - Os Sócias poderão realizar distribuições de lucros e/ou levantamento de demonstrações contábeis em períodos menores que o do exercício social, inclusive semestral, trimestral ou mensal.

Parágrafo Segundo - Os lucros e resultados da Sociedade poderão ser distribuídos de forma desproporcional, ou seja, em proporção diversa da proporção que determinado Sócia possua no

capital social da Sociedade, sendo certo que a distribuição realizada em desproporção deverá ser previamente aprovada pelo Sócia ao qual couber desproporção inferior ao seu percentual no capitalsocial da Sociedade.

Capítulo VII - Dissolução ou Liquidação

Cláusula Décima Terceira - A Sociedade se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstosem Lei, estabelecendo os Sócias a forma de liquidação, nomeando o liquidante e fixando sua remuneração.

Cláusula Décima Quarta - A Sociedade não se dissolverá nos casos de:

JUCESP
15 12 23

(i) interdição, desaparecimento, morte, insolvência civil, falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou retirada ou em qualquer outra hipótese de resolução da Sociedade em relação a um Sócia, hipóteses em que a Sociedade prosseguirá com os demais Sócias;
(ii) mudança de denominação, transformação ou fusão de qualquer dos Sócias com terceiros; e
(iii) caso venha remanescer apenas um Sócia, hipótese em que permanecerá em vigor pelo prazopermitido em Lei, até que a composição societária de 2 (dois) Sócias ou mais seja restabelecida.

Capítulo VIII - Da Resolução Da Sociedade Em Relação A Um Sócia

Cláusula Décima Quinta - Caso algum Sócia pessoa física venha a falecer (ou evento com os mesmos efeitos), seus herdeiros ou sucessores somente poderão ingressar na Sociedade se os demais Sócias, mediante deliberação de Sócia(s) representantes de mais da metade do capital social, desconsideradas as quotas do Sócia falecido, aceitarem o respectivo ingresso.

Cláusula Décima Sexta - Sem prejuízo das demais hipóteses previstas em lei ou neste Contrato Social, ocorrerá a resolução da Sociedade em relação a um Sócia:

(i) no caso de morte de Sócias, salvo se o ingresso dos herdeiros e/ou sucessores for aceitonos termos da Cláusula anterior;
(ii) no caso de declaração de ausência ou incapacidade de Sócia pessoa física;

(iii) no caso de falência de Sócia; e
(iv) no caso de exclusão de Sócia por justa causa, nos termos do artigo 1.085 do Código CivilBrasileiro.

Parágrafo Único - Sem prejuízo das demais disposições legais, das disposições fixadas neste Contrato Social ou ajustadas entre os Sócias em acordo, e apenas a título de exemplo, sem constituir rol taxativo, ensejará a justa causa, permitindo a exclusão extrajudicial de Sócia, nos termos do artigo 1.085 do Código Civil, mediante aprovação de Sócias representantes

JUCESP
15 12 23

de mais dametade do capital social da Sociedade, o descumprimento das regras de aportes de recursos, inclusive por meio de adiantamentos para futuro aumento de capital ou aumentos de capital, necessários à manutenção da Sociedade, inclusive nos termos definidos em Acordo de Sócias da Sociedade.

Cláusula Décima Sétima - Nas hipóteses previstas na Cláusula anterior, bem como nas demais hipóteses de resolução da Sociedade em relação a um Sócia, a liquidação da respectiva participaçãono capital social será realizada de acordo com a forma estipulada na Cláusula Décima Oitava e respectivos Parágrafos abaixo.

Cláusula Décima Oitava - Nos casos em que se operar a resolução da Sociedade em relação a umSócia, serão extintas as quotas pertencentes ao Sócia a que se referir o evento e os haveres correspondentes às quotas extintas, consideradas pelo montante efetivamente realizado, serão apurados e pagos, com base em balanço especialmente levantado para esse fim, que avaliará a Sociedade com base na data da resolução, segundo um dos seguintes critérios, o que for menor:

(i) o valor da Sociedade segundo o seu patrimônio líquido contábil; ou
(ii) o valor da Sociedade apurado segundo a metodologia do fluxo de caixa descontado,apurado pela administração da Sociedade.

Parágrafo Primeiro - Serão descontados do valor dos haveres relativos às quotas a serem liquidadaseventuais valores devidos pelo respectivo Sócia à Sociedade.

Parágrafo Segundo - A Sociedade deverá efetuar o pagamento dos haveres apurados, independentemente do critério aplicado, em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira 90 (noventa) dias, contados da data do balanço especial. As parcelas serão remuneradas segundo a variação do índice a ser aplicado a critério da Sociedade.

JUCESP
15 12 23

Parágrafo Terceiro - O pagamento dos haveres aqui previstos poderá ser, a critério exclusivo dosSócias, substituído, no todo ou em parte, pela entrega, ao respectivo credor, de bens ou direitos integrantes do ativo da própria Sociedade.

Capítulo IX - Disposições Gerais

Cláusula Décima Nona - Todas as notificações e comunicações referentes ao presente instrumento,inclusive todas as convocações de reunião de Sócias, deverão ser realizadas por escrito, por correio, com aviso de recebimento, ou outra forma escrita que permita comprovar o recebimento nos endereços designados no preâmbulo, ficando a cargo dos Sócias manterem seus respectivos endereços devidamente atualizados perante a Sociedade.

Cláusula Vigésima - Os Sócias poderão deliberar a respeito da transformação da Sociedade de limitada para sociedade anônima, mediante aprovação de Sócia(s) representante(s) mais da metadedo capital social, renunciando os Sócias ao direito de se retirar da Sociedade em caso detransformação da mesma em sociedade anônima.

Cláusula Vigésima Primeira - O não cumprimento por parte dos Sócias, seus herdeiros e sucessores, de quaisquer obrigações estipuladas neste Contrato Social acarretará a execução judicial das obrigações de fazer, de não fazer e de prestar declaração de vontade, conforme artigos461 e seguintes e 466-B do Código de Processo Civil, valendo o presente como título executivo.

Cláusula Vigésima Segunda - Além de sujeitar-se à execução específica a que se refere a Cláusula anterior, a parte que não cumprir qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento ficará sujeita, cumulativamente, ao pagamento de perdas e danos.

Cláusula Vigésima Terceira - A Sociedade e seus Administradores deverão observar as disposiçõescontidas em Acordo de Sócias arquivado em sua sede social.

JUCESP
15 12 29

Capítulo X - Solução De Controvérsias

Cláusula Vigésima Quarta - O presente Contrato Social será regido e interpretado de acordo comas leis da República Federativa do Brasil.

Cláusula Vigésima Quinta - Os Sócias envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato Social, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar o procedimento de mediação.

Parágrafo Primeiro - Comprometem-se as partes, por si e por seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título, a remeter qualquer controvérsia decorrente deste contrato social à arbitragem.

Parágrafo Segundo - A arbitragem obedecerá obrigatoriamente às regras do Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Câmara Eleita"), servindo esta Cláusula como cláusula compromissória para efeito do que dispõe o parágrafo 1° do artigo 4° da Lei 9.307/96. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral, da mesma forma, caberá à Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Terceiro - Quanto ao número de árbitros, cada parte envolvida no eventual litígio poderáindicar um árbitro para compor a arbitragem, de modo que os eventuais litígios serão sempre resolvidos por um número de árbitros igual ao número de partes envolvidas na disputa. Contudo, em sendo par o número de partes envolvidas da disputa, os árbitros nomeados deverão escolher um outro árbitro para compor a arbitragem. Se os árbitros escolhidos pelas partes não puderem chegar a um acordo com relação à escolha do outro árbitro em um período de 30 (trinta) dias apóssua indicação, então o outro árbitro será indicado pela Câmara Eleita, nos termos do respectivo regulamento. O presidente da Câmara Eleita será indicado pelos demais árbitros de comum acordo,sob pena de este ser indicado pela Câmara Eleita, nos termos do respectivo regulamento.

JUCESP
16 12 23

Parágrafo Quarto - Desde que o façam de comum acordo, os envolvidos na arbitragem poderão indicar árbitro único para solucionar a controvérsia.

Parágrafo Quinto - Os Sócias declaram conhecer os regulamentos e regras relativas à Câmara Eleita, estando cientes e concordando com estes, reconhecendo a possibilidade de nomeação de árbitro pela própria Câmara Eleita em caso de não indicação de árbitro por uma parte e de que a arbitragem poderá seguir sem a assinatura por uma das Partes do "Termo de Arbitragem" ou equivalente.

Parágrafo Sexto - A Arbitragem terá como idioma oficial o português, será regida pela LegislaçãoBrasileira e ocorrerá na Cidade de São Paulo-SP, na sede da câmara ora eleita e, na impossibilidadedesta, em outro lugar indicado pela Câmara Eleita.

Parágrafo Sétimo - A parte vencida, contudo, pagará os custos incorridos pela parte vencedora nocurso do procedimento arbitral, inclusive honorários de advogados, obedecidos os patamares de mercado, honorários dos árbitros, taxas da câmara arbitral, custas e honorários relativos a eventuaisperícias e todas as demais despesas envolvidas.

Parágrafo Oitavo - A cláusula compromissória firmada neste ato obriga todas as partes e seus sucessores a qualquer título.

Parágrafo Nono - As Partes reconhecem que qualquer um deles pode precisar de liminares para evitar prejuízo ou risco de prejuízo a seus direitos. Assim, a solicitação de liminares ou outros mandados judiciais ao Poder Judiciário, antes ou após o início dos procedimentos de arbitragem estabelecidos neste Acordo, não será considerado incompatível com as disposições desta Cláusula,nem uma renúncia a tais disposições.

Parágrafo Décimo - A decisão proferida pela referida Comissão de Arbitragem será considerada definitiva e irrecorrível pelas partes.

JUCESP
15 12 23

Parágrafo Décimo Primeiro - Sem prejuízo da cláusula compromissória ora pactuada, as partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo-SP, como o competente para as questões previstas no Parágrafo Nono desta Cláusula ou solução de qualquer questão ou matéria de competência exclusiva do Poder Judiciário e não delegável ao Juízo Arbitral, nos termos da legislação vigente, inclusive para execução da sentença/laudo arbitral, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Assinatura eletrônica: Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumentopor meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2°, da Medida Provisória n° 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de títulos e documentos e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

(espaço deixado intencionalmente em branco, as assinaturas encontram-se na página seguinte)

JUCESP
15 12 23

(Página de assinaturas da 6ª Alteração ao Contrato Social da UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., Datada de 28 de abril de 2023.).

Sócias:

GAFISA S.A.
(p.p Linéia Mathias Smith e Vagner Augusto Nunes)

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.
(p.p Linéia Mathias Smith e Vagner Augusto Nunes)

Administrador Eleito:

Edmar Prado Lopes Neto

Testemunhas:

1. Nome: Beatriz Buchetti
CPF/ME: 437.584.308-01
RG: 56.090.399-6

2. Nome: Gabriel Taveira Gosuen
CPF/ME: 405.858.128-02
RG: 48.268.812-9

JUCESP
14
15 DEZ 2023

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
467.567/23-2
JUCESP

JUCESP

BALANÇO PATRIMONIAL

UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022.

CNPJ: 34637620000158

(Em Reais)

ATIVO	dez-22
Circulante	
Disponibilidades	
Caixa e Bancos	781.986
Aplicações Financeiras	3.325.589
Ajuste Instrumentos Financeiros - CPC	-
Total Disponibilidades	**4.107.575**
Clientes	
Clientes de Incorp.e Venda de Imóveis	-
Recebíveis e Serviços de Construção	-
Outros Valores a Receber	16.537.365
Total Clientes	**16.537.365**
Estoques	
Terrenos	-
Imóveis em Construção	47.659.363
Terrenos	36.813.002
Construção	6.535.727
Financeiro	2.808.626
Incorporação	249.219
Ajuste CFC 963/03	1.252.789
Imóveis Concluídos	-
Estoque a VP - CPC	-
Total Estoques	**47.659.363**
Gastos com Vendas a Apropriar	-
Redutora Stand de Vendas - CPC	-
Cessão de Créditos a Receber	-
Outros Realizáveis	3.408.202
Dividendos a Receber	-
Ajuste Oferta Pública - CPC	-
Dispêndios do Exerc. Seguinte	-
Ativo Circulante	**71.712.504**
Realizável a Longo Prazo	
Clientes	
Clientes de Incorp.e Venda de Imóveis	-
Total Clientes	-
Cessão de créditos a receber	-
Outros Realizáveis	-
Dividendos a Receber	-
Imóveis a comercializar	
Aplicações Financeiras	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-
IR/CS Diferidos - CPC	-
Realizável a Longo Prazo	-
Permanente	
Investimentos	-
Imobilizado	176.518
Stand - CPC	4.225
Diferido	11.563
Ativo Permanente	**192.306**
TOTAL ATIVO	**71.904.810**

PASSIVO	dez-22
Circulante	
Empréstimos e Financiamentos	
Debêntures	-
Debêntures Ajuste CPC	-
Cédula de Crédito Bancário	-
Empréstimos	-
Empréstimos de Mútuo	2.205.616
Empréstimos - Ajuste CPC	-
Financiamentos para compra de imóveis	-
Sistema Financeiro da Habitação	-
Recompra de Ações	-
Total Empréstimos e Financiamentos	**2.205.616**
Obrigações por Incorp. Imobiliárias	-
Obrigacões por Compra de Imóveis	22.480.717
Obrigacões por Compra de Terrenos CPC	-
Provisões para Garantias CPC	457.016
Fornecedores de Materiais e Serviços	1.016.408
Impostos e Contribuições	639.709
Dividendos a Pagar	-
Cessão de Créditos	-
Salários, Encargos e PLR a Pagar	83.296
Adiantamento de Clientes	-
Outros Credores	-
Passivo Circulante	**26.882.762**
Exigível a Longo Prazo	
Empréstimos e Finaciamentos	
Debêntures	-
Sistema Financeiro da Habitação	-
Empréstimos	28.903.964
Empréstimos de Mútuo	-
Cédula de Crédito Bancário	-
Financiamentos	-
Recompra de Ações	-
Total Empréstimos e Financiamentos	**28.903.964**
Obrigações por Incorp. Imobiliárias	-
Obrigacões por Compra de Imóveis	1.220.265
Obrigacões por Compra de Terrenos a VP CPC	-
Outros Credores	228.463
Adiantamento Futuro Aumento de Capital	1
Cessão de Créditos	-
Imposto de renda e contrib. social diferidos	-
IR/CS Diferidos - CPC	-
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar	0
Receita de Vendas a Apropriar	0
Custo de Vendas a Apropriar	-
Despesas de Incorporação a Apropriar	-
Despesas de Vendas a Apropriar	-
Ajuste CFC 963/03	-
Total Exigível a Longo Prazo	**30.352.692**
Resultado de Exercícios Futuros	
Deságio sobre Investimentos	
Total de Resultado de Exercícios Futuros	-
Patrimônio Líquido	
Capital Social	19.161.986
(-) Ações em Tesouraria	-
Stock Option CPC	-
(-) Gastos com Oferta Publica de Ações	-
(-) Custo de Compensação CPC	-
Reservas de Capital	-
Reservas de Lucro	1.340.314
Resultados Acumulados	-
Resultado do Periodo	(5.832.945)
Total Patrimônio Líquido	**14.669.356**
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**71.904.810**

Natan Abelde dos Santos
Contador Responsável
CRC 1SP325568/O-6

LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
Representante Legal
CPF 265.140.308-31

u070

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022

CNPJ: 34637520000158

(Em Reais)

	Acumulado dez-22
Receita Operacional	
Receita de Incorporação e Venda de Imóveis	34.622.203
Receita de Juros	3.454
Receita a VP CPC	(189.788)
Receita de Construção e Prestação de Serviços	-
Receita de Construção e Prestação de Serviços	-
Custo de Construção e Prestação de Serviços	-
Receita das Permutas	2.580.569
Receita Operacional Bruta	**37.016.439**
Deduções da Receita Bruta	
(-) Unidades distratadas	-
(-) Corretagem sobre vendas	-
(-) Impostos s/vendas de imóveis e serviços	(472.234)
(-) Impostos S/Venda de Imóveis	(472.234)
(-) Impostos S/Serviços	-
Total de Deduções da Receita	**(472.234)**
Receita Operacional Líquida	**36.544.204**
Custo Operacional	
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis	(33.970.922)
Terreno	(8.071.985)
Construção	(19.584.201)
Financeiro	(3.019.008)
Despesas Gerais de Incorporação	(258.143)
Provisão Garantias CPC	(457.016)
Custo a VP CPC	-
Custo das Permutas	(2.580.569)
Custo de Produtos Vendidos	(33.970.922)
Lucro Bruto	**2.573.282**
Despesas Operacionais Indiretas	
Despesas de Vendas	(3.285.137)
Despesas com Publicidade	-
(-) Ajuste Stand - CPC	-
Despesas Gerais e Administrativas	(425.806)
Provisão de Bonus	-
Despesas Tributárias	-
Outras receitas e despesas operacionais	32.997
Provisão para Reserva de Contingência	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	-
Total de Despesas Operacionais	**(3.677.947)**
EBITDA	**(1.104.664)**
Depreciações e Amortizações	(23.039)
Depreciações Stand de Vendas - CPC	(3.976.084)
Stock Options - CPC	-
EBIT	**(5.103.788)**
Receitas Financeiras	527.135
Receitas Financeiras - CPC	-
Despesas Financeiras	(610.568)
Despesas Financeiras - CPC	-
Resultado não recorrente	-
Lucro Operacional	**(5.187.220)**
Resultado não Operacional	-
Lucro antes do IR e CS	**(5.187.220)**
Imposto e Contribuições Diferidos	-
Imposto e Contribuições Diferidos - CPC	-
Provisão para IR e CS	(645.724)
Lucro após IR e CS	**(5.832.945)**
Minoritários	-
Lucro Líquido do Exercício	**(5.832.945)**

Natan Athaide dos Santos
Contador Responsável
CRC 1SP325568/O-6

LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
Representante Legal
CPF 265.140.308-31

Anexo IX

Contrato Social vigente da Gafisa SPE 47

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

JUCESP PROTOCOLO
2.419.519/23-1

15ª ALTERAÇÃO AO CONTRATO SOCIAL DA GAFISA E IVO RIZZO SPE 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/ME: 07.722.563/0001-32

NIRE: 35.220.240.662

Pelo presente ato, na melhor forma de direito, as Partes a seguir qualificadas:

GAFISA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede social na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Conjunto 32, 3º Andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.147.952, neste ato representada por seus procuradores, **Linéia Mathias Smith**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob n. 212.026, inscrita no CPF/ME sob nº 253.989.218-35; e **Vagner Augusto Nunes,** brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 348.957, inscrito no CPF/ME sob nº 397.956.618-84; ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no endereço comercial supracitado da Gafisa S.A., devidamente habilitados, conforme instrumento de procuração anexo – Anexo I ao presente instrumento "**GAFISA**"; e

LIDHIS HOLDING LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1 conjunto 162, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.046.313/0001-92, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.601.850.533, neste ato representada por seu Administrador, o Sr. **Christian Marie José Roger André Hunt**, belga, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RNE nº v407391i CGPI/DIREX/DPF e inscrito no CPF/ME sob nº 738.316.381-87, com o mesmo endereço de sua empresa, doravante denominada **"LDHIS"**;

Únicas Sócias da Sociedade Empresária Limitada denominada **GAFISA E IVO RIZZO SPE 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** com sede social na cidade de São Paulo – Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Conjunto 32, 3º Andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.722.563/0001-32, com seus atos constitutivos devidamente registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.220.240.662 ("Sociedade").

Resolvem, por unanimidade, nos termos do § 3º do Artigo 1.072, da lei 10.406/2002, e nos termos do Contrato Social, considerando que a reunião ou a assembleia tornam-se dispensáveis quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre as matérias que seriam objeto delas, conforme Edital

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

de Convocação publicado no jornal Diário Comercial de 15, 18 e 19/04/2023, e disponibilizado as sócias, deliberar o quanto segue:

1. DA APROVAÇÃO DE CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2022

1.1. Após deliberação das sócias presentes, a Gafisa aprova as contas apresentadas pelos administradores, bem como o balanço patrimonial e demais demonstrações financeiras da Sociedade relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. A sócia LDHIS rejeita a aprovação das contas apresentadas.

1.2. As sócias deliberam a aprovação da destinação do resultado apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, conforme demonstrações financeiras, considerando que reconhecem a apuração de lucro do exercício, no montante de R$ 4.114.313,00 (quatro milhões, cento e quatorze mil, trezentos e treze reais), da seguinte forma:

a) O montante de R$ 205.715,65 (duzentos e cinco mil, setecentos e quinze reais, e sessenta e cinco centavos) será destinado a constituição de reserva legal;

b) O montante de R$ 3.908.597,35 (três milhões, novecentos e oito mil, quinhentos e noventa e sete reais, e trinta e cinco centavos) será destinado a conta de lucros acumulados, para futura destinação.

1.3. A Sócia Gafisa aprova a destinação do resultado apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

1.4. A Sócia LDHIS rejeita a destinação do resultado apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

2. DA ALTERAÇÃO DO ENDEREÇO DA SOCIEDADE

2.1. As Sócias decidem, neste ato, alterar o endereço da sede, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 32, 3° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, para Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, bem como alterar a Cláusula Segunda, que passa a viger com a seguinte redação:

"Cláusula Segunda - A Sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900."

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

JUCESP
30 08 23

3. DA ALTERAÇÃO DO JORNAL DE PUBLICAÇÃO DA SOCIEDADE

3.1. As Sócias ajustam, de comum acordo, que todas as publicações relativas à Sociedade serão realizadas, a partir de 2023, no Jornal Diário Comercial – Edição Nacional.

4. DA ALTERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

4.1. As Sócias decidem ratificar as renúncias dos cargos de Administradores indicados pela Gafisa S.A. na Administração da Sociedade dos Srs., **Guilherme Augusto Soares Benevides**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 32.502.475-3 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 168.235.028-27; e **Fabio Freitas Romano**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 25.045.313-7 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 282.219.698-26, ambos residentes e domiciliados na capital do estado de São Paulo, conforme Cartas de Renúncia arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

4.2. Ato contínuo, as Sócias deliberam eleger para o cargo de Administradores indicados pela Gafisa S.A. da Sociedade com prazo indeterminado de mandato, os Srs. **Frederico Pereira Kessler**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 088212162 (IFP/RJ), inscrito no CPF/ME sob o nº 008.478.617-59, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro /RJ, com endereço comercial na Praia de Botafogo, 370, Segundo Andar, parte, CEP 22250-040; **Edmar Prado Lopes Neto**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do documento de identidade nº 040661787 SSP/MG, e inscrito no CPF sob o nº 931.827.087-91, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 13º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900; e **Sheyla Castro Resende**, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 03707063440 e inscrita no CPF/ME sob o nº 070.696.986-31, residente e domiciliada na capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Conjunto 32, 3º Andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900. O Administrador remanescente, o Sr. **Luis Fernando Garzi Ortiz**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 23.119.488-2 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 265.140.308-31, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Conjunto 32, 3º Andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, permanece em seu cargo com mandato indeterminado, juntamente com os demais eleitos neste ato.

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E172C8

4.3. Os Diretores ora nomeados declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade (art. 1.011, § 1°, CC/2002).

4.4. Em decorrência da alteração da composição da Diretoria acima, as sócias deliberam por alterar a redação da Cláusula Oitava, Parágrafo Primeiro, que passa a ter seguinte redação:

"Parágrafo Primeiro - Os Sócios nomeiam como Administradores da Sociedade:

Administradores indicados pela **GAFISA:**

1) Frederico Pereira Kessler, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n° 088212162 (IFP/RJ), inscrito no CPF/ME sob o n° 008.478.617-59, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro /RJ, com endereço comercial na Praia de Botafogo, 370, Segundo Andar, parte, CEP 22250-040;

2) Sheyla Castro Resende, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da Carteira Nacional de Habilitação n° 03707063440 e inscrita no CPF/ME sob o n° 070.696.986-31, residente e domiciliada na capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, Conjunto 32, 3° Andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900;

3) Edmar Prado Lopes Neto, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do documento de identidade n° 040661787 SSP/MG, e inscrito no CPF sob o n° 931.827.087-91, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 32, 13° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900; e

4) Luis Fernando Garzi Ortiz, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 23.119.488-2 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o n° 265.140.308-31, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, Conjunto 32, 3° Andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900.

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

JUCESP
30 08 23

Administradores indicados pela **LIDHIS:**

1) **Rui Gregório Back**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade CNH nº 04148680969, expedida pelo CTS/RS em 24/07/2007 e inscrito no CPF/ME sob nº 566.029.109-06, residente e domiciliado na Rua Tulio de Rose, nº 260, apto 902, CEP: 91340-110, na Cidade de Porto Alegre/RS; e

2) **Christian Marie José Roger André Hunt**, belga, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RNE nº v407391i DPF/RS e inscrito no CPF/ME sob nº 738.316.381-87, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1 conjunto 162, Cidade Jardim, CEP 05676-120."

5. DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

5.1. Tendo em vista o disposto acima, as Sócias aprovam e decidem consolidar o Contrato Social da Sociedade, incluindo as deliberações anteriores, passando o Contrato Social a viger com a seguinte nova redação:

Consolidação do Contrato Social da Sociedade

GAFISA E IVO RIZZO SPE 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/ME: 07.722.563/0001-32

NIRE: 35.220.240.662

Capítulo I - Denominação, Sede, Objeto e Duração

Cláusula Primeira - **GAFISA E IVO RIZZO SPE 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** é uma sociedade empresária limitada, de propósito específico, que se rege pelo disposto nos artigos 1.052 e seguintes do Código Civil Brasileiro, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis e por este contrato.

Parágrafo Único - A Sociedade reger-se-á, supletivamente, pelas normas aplicáveis às sociedades anônimas, conforme faculta o Parágrafo Único do artigo 1.053 do Código Civil Brasileiro.

Cláusula Segunda - A Sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 13º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE9CE1172C8

Parágrafo Único - É facultado à Sociedade, a qualquer tempo, mediante deliberação de sua administração, abrir, manter ou encerrar filiais e escritórios em qualquer parte do território nacional, a qual se dará mediante ata de reunião de diretores e/ou de Sócios ou outro documento assemelhado.

Cláusula Terceira - A Sociedade tem por objeto o propósito específico de planejamento, promoção, incorporação, realização de receita, e a venda, compreendendo a entrega, de unidades habitacionais, prontas e acabadas, com as respectivas construções concluídas e averbadas no registro imobiliário, do empreendimento imobiliário a ser realizado sobre o imóvel objeto da matrícula nº 33.534, do Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre, Rio Grande do Sul.

Cláusula Quarta - O prazo de duração da Sociedade é determinado, permanecendo em vigor até que seja atingido o propósito específico referido na Cláusula Terceira, após o que deverá ser dissolvida, liquidada e extinta.

Capítulo II - Capital Social e Quotas

Cláusula Quinta –O capital social é de R$ 34.911.298,00 (trinta e quatro milhões, novecentos e onze mil, duzentos e noventa e oito reais), totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, dividido em 34.911.298 (trinta e quatro milhões, novecentos e onze mil, duzentos e noventa e oito) quotas, com valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), assim distribuídas entre as Sócias:

Sócios	**Quotas**	**Valor (R$)**
GAFISA S. A	27.929.038	27.929.038,00
LIDHIS Holding LTDA.	6.982.260	6.982.260,00
Total	34.911.298	34.911.298,00

Parágrafo Primeiro - A responsabilidade de cada Sócio é, na forma da lei, limitada ao valor de suas quotas, ressalvada a responsabilidade solidária pela integralização do capital social.

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

JUCESP
30 08 23

Parágrafo Segundo - As quotas da Sociedade são indivisíveis em relação a esta, e a cada uma delas corresponde um voto nas deliberações de Sócios.

Parágrafo Terceiro - Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis ao Sócio remisso, ocorrendo a não integralização das quotas subscritas por qualquer dos Sócios, os demais Sócios, mediante deliberação aprovada por votos de mais da metade do capital social, excepcionando-se a participação do Sócio remisso, poderão tomar as quotas não integralizadas para si, mediante rateio na proporção das quotas já possuídas anteriormente, transferi-las a terceiros ou reduzir o capital relativamente à parte não integralizada, neste último caso reduzindo a participação do Sócio remisso à participação no montante já realizado.

Parágrafo Quarto - Os Sócios acima nomeados declaram não estarem incursos em nenhum dos crimes previstos no artigo 1.011, § 1° do Código Civil Brasileiro que os impeçam de exercer os seus cargos e atividades objeto da Sociedade.

Capítulo III - Do Direito de Preferência

Cláusula Sexta - É assegurado aos Sócios, em igualdade de condições, o direito de preferência na aquisição de quotas da Sociedade em caso de alienação, cessão e/ou transferência de quotas a terceiro(s) e/ou a outro(s) Sócio(s) ("Direito de Preferência"), observadas as disposições a seguir.

Parágrafo Primeiro - Na eventualidade de um Sócio ("Sócio Cedente") desejar transferir a terceiro(s) ou a outro Sócio (ambos denominados em conjunto ou separadamente "Proponentes") a totalidade ou uma parte de suas Quotas ("Quotas Oferecidas"), o Sócio Cedente deverá primeiramente oferecer as Quotas Oferecidas aos outros Sócios ("Sócios Não Cedentes"), que terão Direito de Preferência na aquisição das Quotas Oferecidas, proporcionalmente às suas respectivas participações no capital social da Sociedade quando concorrerem entre si (desconsiderada a participação detida pelo Sócio Cedente), pelo mesmo preço e nos mesmos termos e condições oferecidos.

Parágrafo Segundo - A oferta das Quotas Oferecidas será efetuada por meio de notificação escrita do Sócio Cedente aos Sócios Não Cedentes e à Sociedade, especificando: (i) a quantidade de Quotas Oferecidas; (ii) o preço das Quotas Oferecidas, e respectivos termos e condições de pagamento; (iii) o nome completo e a identificação do Proponente, sua atividade principal, grupo econômico ao qual pertence ou controla, e composição societária se for pessoa jurídica. ("Notificação de Cessão"). A Notificação de Cessão deverá ser acompanhada, ainda, (i) de cópia autenticada da proposta vinculante, compromisso ou documento firmado com Proponente, do qual deverá constar, obrigatoriamente, o compromisso irrevogável e irretratável do Proponente de

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E172C8

adquirir as Quotas Oferecidas; (ii) de declaração do Proponente de, em ingressando na Sociedade, aderir e submeter-se aos termos e condições deste Contrato Social e eventual Acordo de Sócios e de quaisquer outras informações e condições pertinentes à transferência das Quotas Oferecidas. A Notificação de Cessão deverá, obrigatoriamente e para que produza efeitos quanto aos Sócios Não Cedentes, ser recebida pessoalmente por pelo menos 1 (um) administrador nomeado em ata de reunião ou assembleia do órgão competente pela nomeação dos administradores ou em contrato social das Sócias Não Cedentes ou procurador legalmente constituído.

Parágrafo Terceiro - Fica desde já estabelecido que não terá eficácia e não obrigará os Sócios Não Cedentes por ocasião do exercício do Direito de Preferência a estipulação, por parte do Proponente, de eventuais condições que não façam parte do ajuste de cessão pura e simples das Quotas Oferecidas, tais como, por exemplo, cláusulas de não concorrência, de "lock up", de ônus sobre as ações, obrigações de fornecimento de bens e/ou serviços, obrigações de fazer ou de não fazer, e outras condições que visem criar restrições não previstas em Contrato Social.

Parágrafo Quarto - Durante o período de 30 (trinta) dias posteriores ao recebimento da Notificação de Cessão, cada Sócio Não Cedente deverá informar mediante notificação enviada ao Sócio Cedente, com cópia para a Sociedade e demais Sócios, se irá ou não exercer seu Direito de Preferência na aquisição de sua parte das Quotas Oferecidas. A inércia de qualquer Sócio e/ou não envio da notificação prevista neste Parágrafo no prazo assinalado será caracterizada como renúncia ao seu Direito de Preferência.

Parágrafo Quinto - Na eventualidade de o Direito de Preferência não ser exercido pelos Sócios Não Cedentes com relação às Quotas Oferecidas, o Sócio Cedente deverá, em até 5 (cinco) dias após o término do período de 30 (trinta) dias referido no Parágrafo Quarto acima, informar, por meio de Notificação aos Sócios Não Cedentes que tenham exercido o Direito de Preferência ("Notificação de Sobra") que eles têm um prazo adicional de 10 (dez) dias, a partir do recebimento da Notificação de Sobra para informar, mediante notificação escrita ("Notificação de Aquisição de Sobra"), se algum deles irá ou não exercer seu respectivo Direito de Preferência na aquisição da parte remanescente das Quotas Oferecidas. A inércia de qualquer Sócio Não Cedente e/ou não envio da Notificação de Aquisição de Sobra no prazo assinalado será caracterizada como renúncia ao seu Direito de Preferência para aquisição das Quotas Oferecidas.

Parágrafo Sexto - Uma vez iniciado o procedimento de Direto de Preferência ora disciplinado, é vedada a retirada ou revogação da Oferta pelo Sócio Cedente.

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

JUCESP
30 08 23

Parágrafo Sétimo - Se o Direito de Preferência não for exercido com relação a todas as Quotas Oferecidas, o Sócio Cedente poderá ceder todas as Quotas Oferecidas ao Proponente, nos primeiros 60 (sessenta) dias imediatamente seguintes ao término do período de exercício do Direito de Preferência, exatamente de acordo com os termos e condições constantes da Notificação de Cessão, sob pena de ter que submeter a cessão novamente ao procedimento de preferência ora previsto.

Parágrafo Oitavo - O disposto nesta Cláusula aplica-se não só para as operações de compra e venda, mas também para as alienações, transferências e gravames em geral, inclusive doação, permuta, conferência de quotas em integralização de capital, oneração, transferência, caução, aglutinação de participação de Sócios em uma mesma pessoa jurídica, e outras operações, sendo que, na hipótese de a oferta apresentada refletir alienação a título gratuito e/ou não ser integralmente fixada em moeda corrente, não sendo possível o exercício do Direto de Preferência em igualdade de condições (tais como operações de permuta, integralização, doação etc.), o Direito de Preferência poderá ser exercido pelo(s) Sócio(s) Não Cedente(s) mediante pagamento do valor das Quotas Oferecidas, cujo respectivo valor será apurado conforme o método de avaliação disciplinado na Cláusula Décima Oitava deste Contrato Social, adotando-se como base para tanto a data da Notificação de Cessão.

Parágrafo Nono - Na eventualidade de emissão de novas quotas pela Sociedade em decorrência de aumento de capital social, os Sócios terão Direito de Preferência para subscrever as novas quotas, na proporção de suas participações na Sociedade, devendo exercer tal direito em até 30 (trinta) dias a contar da deliberação do aumento, mediante notificação escrita enviada à Sociedade, com cópia para os demais Sócios.

Parágrafo Décimo - É vedado aos Sócios ceder, transferir ou de qualquer forma negociar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, o Direito de Preferência para a cessão e/ou subscrição de novas quotas emitidas em aumentos de capital social a terceiros ou a outros Sócios.

Parágrafo Décimo Primeiro - No caso de venda, permuta, doação, conferência ao capital, mútuo, ou qualquer outra forma de cessão, alienação ou transferência, a qualquer título, de forma indireta, no todo ou em parte, ou, ainda, promessa de prática de quaisquer dos referidos atos ("Alienação") de quaisquer das quotas/ações representativas do capital social de qualquer das Sócias, observado o disposto no item (viii) deste parágrafo, os demais Sócios terão uma opção de compra ("Opção de Compra") com relação à totalidade das quotas detidas pelo Sócio afetado pela ou objeto da Alienação ("Sócio Ofertante"), na Sociedade. Para tanto, o Sócio Ofertante obriga-se a notificar, com a devida antecedência ou, em última hipótese, na mesma data, os demais Sócios, com cópia

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

para a Sociedade, da ocorrência da Alienação ("Notificação do Sócio Ofertante"), de modo que deverão ser observadas as disposições a seguir definidas:

(i) A Notificação do Sócio Ofertante ter-se-á como enviada na data em que o outro Sócio (ou o último dos demais Sócios, se houver mais de dois), comprovadamente tomar conhecimento da ocorrência da Alienação do Sócio Ofertante;

(ii) Os outros Sócios poderão exercer a Opção de Compra em até 30 (trinta) dias a contar da data em que for considerada enviada a Notificação do Sócio Ofertante, sempre por meio de aviso escrito, ao Sócio Ofertante, com cópia para a Sociedade e demais Sócios, informando sua intenção de fazê-lo, encaminhado no mínimo 10 (dez) dias úteis antes da data de exercício pretendida, ou seja, da data em que as Quotas objeto da Opção de Compra deverão ser transferidas;

(iii) havendo mais de 2 (dois) sócios, no prazo acima, os que ainda não tiverem exercido a Opção de Compra, poderão fazê-lo, sendo os Sócios que exercerem a Opção de Compra concorrerão entre si para a aquisição das Quotas do Sócio Ofertante proporcionalmente à sua respectiva participação no Capital Social da Sociedade, excluída a participação do Sócio Ofertante;

(iv) a Opção de Compra poderá ser exercida a qualquer tempo, em caso de a Alienação não ser comunicada aos demais Sócios e à Sociedade pelo Sócio Ofertante;

(v) O preço a ser pago por cada Quota objeto da Opção de Compra será o valor de tais Quotas avaliado de acordo com o método descrito na Cláusula Décima Oitava do presente Contrato Social, tomando-se como data base da avaliação a data da Alienação ("Preço"), a ser pago, no que se refere à quantidade de parcelas e correção monetária, conforme o Parágrafo Segundo de referida Cláusula, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data em que se operar a transferência da titularidade das Quotas objeto da Opção de Compra, sendo certo que os pagamentos serão realizados mediante depósito em contacorrente de titularidade do Sócio Ofertante, a ser informada na Notificação do Sócio Ofertante; (vi) O comprovante do depósito servirá como comprovação da mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação, pelo credor do Preço quanto ao seu pagamento;

(vii) Exercida a Opção de Compra, (i) fica o Sócio Ofertante obrigado a vender e o outro Sócio a comprar a totalidade das Quotas objeto da Opção de Compra, pelo Preço, livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus; e (ii) ficam as partes obrigadas a assinar a respectiva alteração do Contrato Social a fim de formalizar a cessão das Quotas objeto da Opção de Compra;

(viii) O disposto neste Parágrafo não se aplica à alienação, cessão ou transferência, direta ou indireta, de ações ou valores mobiliários de emissão da Gafisa S.A., e não se aplica, para fins de clareza, nas operações de reestruturação societária que envolvam ou resultem em sociedades e/ou companhias controladas ou sob o controle comum, direta ou indiretamente, da Gafisa S.A.

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

JUCESP
30 08 23

Cláusula Sétima - Qualquer negócio efetuado com violação, infringência ou descumprimento ao disposto neste Capítulo III será considerado inválido e ineficaz, não sendo oponível nem produzindo efeitos com relação à Sociedade e aos demais Sócios.

Capítulo IV - Administração e Representação

Cláusula Oitava - A administração da Sociedade será composta de, no mínimo, 2 (dois) administradores, denominados Diretores, Sócios ou não sócios, residentes e domiciliados no país, os quais poderão ser nomeados em ato separado do presente Contrato Social e ficarão sujeitos às disposições do Contrato Social e aos limites e restrições fixados no ato de sua nomeação.

Parágrafo Primeiro - Os Sócios nomeiam como Administradores da Sociedade:

Administradores indicados pela **GAFISA:**

1) **Frederico Pereira Kessler**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n° 088212162 (IFP/RJ), inscrito no CPF/ME sob o n° 008.478.617-59, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro /RJ, com endereço comercial na Praia de Botafogo, 370, Segundo Andar, parte, CEP 22250-040;

2) **Sheyla Castro Resende**, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 03707063440 e inscrita no CPF/ME sob o nº 070.696.986-31, residente e domiciliada na capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, Conjunto 32, 3° Andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900;

3) **Edmar Prado Lopes Neto**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do documento de identidade nº 040661787 SSP/MG, e inscrito no CPF sob o nº 931.827.087-91, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 32, 13° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900; e

4) **Luis Fernando Garzi Ortiz**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 23.119.488-2 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 265.140.308-31, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, Conjunto 32, 3° Andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900.

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E117 2C8

Administradores indicados pela **LIDHIS:**

1) **Rui Gregório Back**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade CNH nº 04148680969, expedida pelo CTS/RS em 24/07/2007 e inscrito no CPF/ME sob nº 566.029.109-06, residente e domiciliado na Rua Tulio de Rose, nº 260, apto 902, CEP: 91340-110, na Cidade de Porto Alegre/RS; e

2) **Christian Marie José Roger André Hunt**, belga, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RNE nº v407391i DPF/RS e inscrito no CPF/ME sob nº 738.316.381-87, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1 conjunto 162, Cidade Jardim, CEP 05676-120.

Parágrafo Segundo - A representação da Sociedade, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, perante qualquer pessoa, natural ou jurídica de direito público ou privado, autoridade, ofício ou repartição, se fará da seguinte forma:

(i) 2 (dois) Diretores em conjunto, sendo um nomeado pela **GAFISA** e um nomeado pela **LIDHIS**, nos atos ou operações que criem obrigações para a sociedade ou que exonerem terceiros de obrigações para com ela, inclusive:

a) alienação, compromissos de alienação ou oneração de patrimônio;

b) emissão, endosso ou aceite de notas promissórias e títulos equivalentes;

c) emissão, aceite ou endosso de duplicatas;

d) abertura, movimentação ou extinção de contas de depósito bancário; e

e) outorga de procurações, nos casos previstos no Parágrafo Sétimo desta Cláusula.

(ii) qualquer dos Diretores, nos demais atos ou operações; ou,

(iii) mandatário da Sociedade, com poderes para atuar isoladamente ou em conjunto, nos exatos termos especificados nos respectivos instrumentos de mandato, observados os limites e condições neles estabelecidos.

Parágrafo Terceiro - Os Diretores designados pelos Sócios conforme Parágrafo Primeiro acima, cumprirão mandato por prazo indeterminado, podendo os mesmos ser destituídos, a qualquer tempo, pelo voto de Sócio(s) representantes de mais da metade do capital social da Sociedade.

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

JUCESP
30 08 23

Parágrafo Quarto - Os Diretores somente serão remunerados mediante deliberação do Sócio(s) representando mais da metade do capital social, devidamente formalizada.

Parágrafo Quinto - São atribuições dos Diretores, além de outras que lhe conferem a legislação e o Contrato Social, sempre visando à consecução do objeto social:

(i) admitir e demitir empregados, fixar os níveis de remuneração do pessoal, criar e extinguir cargos;
(ii) elaborar os planos de investimentos e os orçamentos de operação;
(iii) transigir, renunciar, desistir, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, fazer aplicações de recursos, adquirir e alienar bens móveis e imóveis;
(iv) hipotecar, penhorar ou onerar por quaisquer outras formas os bens imóveis para consecução do seu objetivo social;
(v) doar áreas de recuo ao poder público ou dele receber investiduras;
(vi) levantar balanços semestrais ou intermediários, quando indicado;
(vii) abrir e encerrar filiais da Sociedade, mediante ata de reunião de diretores e/ou administração ou outro documento assemelhado;
(viii) elaborar o relatório e as demonstrações financeiras de cada exercício; e (ix) outorgar mandatos em nome da Sociedade.

Parágrafo Sexto - As deliberações dos Diretores quanto a atos cuja decisão seja de competência da diretoria serão aprovadas por mais da metade dos respectivos membros.

Parágrafo Sétimo - Os procuradores da Sociedade serão constituídos por instrumento público ou particular, sempre com poderes especiais, prazo certo e menção expressa da finalidade para a qual é outorgado e a da proibição ou da faculdade de seu substabelecimento, neste último caso com especificação dos poderes que possam ou dos que não possam ser substabelecidos. O instrumento de mandato, quer outorgue aos procuradores poderes para agirem isoladamente, quer determine que o façam em conjunto ou com um diretor ou outro procurador, é sempre firmado por 2 (dois) diretores em conjunto.

Parágrafo Oitavo - Para os efeitos do disposto no Parágrafo anterior, entende-se também por mandato com prazo certo aquele cuja vigência tem o seu término expressamente vinculada à prática do ato ou operação para o qual é especificamente outorgado; os mandatos judiciais valem, salvo revogação expressa, pelo tempo de duração dos processos neles especificados, até decisão final e irrecorrível.

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

Parágrafo Nono - Dependerá de prévia e expressa autorização dos Sócios a prática dos seguintes atos:

(i) pedido de dissolução da Sociedade;

(ii) confissão de insolvência da Sociedade;

(iii) a incorporação, fusão ou transformação da Sociedade em outra; e (iv) aquisição de participações em outras Sociedades.

Parágrafo Décimo - É vedada aos Diretores a prática de atos ou o uso da denominação social em negócios que contrariem o presente Contrato Social.

Parágrafo Décimo Primeiro - Os Diretores nomeados no Parágrafo Primeiro acima declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade (art. 1.011, § 1º, CC/2002).

Capítulo V - Deliberações dos Sócios

Cláusula Nona - Com exceção dos casos em que a lei aplicável ou o presente contrato exija quórum determinado ou específico para a tomada de decisões, todas as demais deliberações serão tomadas, pelo voto de Sócio(s) detentores de quotas representativas de mais da metade do capital social, atribuindo-se a cada quota um voto.

Parágrafo Primeiro - As deliberações de Sócios serão tomadas por meio de reunião de Sócios, a qual será dispensável quando todos os Sócios decidirem por escrito sobre a matéria que seria objeto da reunião, assim como nas demais hipóteses previstas em lei.

Parágrafo Segundo - A convocação da reunião de Sócios poderá ser realizada por pelo menos 1 (um) Diretor, mediante comunicação escrita, devendo conter as informações quanto ao local, à data, à hora e à ordem do dia, e ser enviada por carta ou telegrama com aviso de recebimento, protocolo ou entregue contra recibo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. Dispensa-se a formalidade de convocação da reunião quando todos os Sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

Parágrafo Terceiro - A reunião instala-se validamente com presença de Sócio(s) detentor(es) de mais da metade do capital social, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda convocação, sem prejuízo do quorum de deliberação previsto no caput desta Cláusula.

Parágrafo Quarto - A mesa da reunião de Sócios poderá ser composta por quaisquer pessoas da escolha dos Sócios presentes, e dos trabalhos serão lavradas atas que serão assinadas pelos membros da mesa e por Sócios participantes da reunião, quantos bastem à validade das deliberações.

Parágrafo Quinto - Fica dispensada a abertura de livro de atas de reunião de Sócios, devendo as respectivas atas serem lavradas em folhas soltas para fins de registro no competente órgão de registro de empresas e ser arquivadas na sede da Sociedade, após registradas. Os administradores deverão levar as atas das reuniões de Sócios a registro perante o competente órgão de registro de empresas em até 30 (trinta) dias a contar da lavratura da respectiva ata.

Parágrafo Sexto - Ficam dispensadas de registro as atas de reunião de Sócios cujas deliberações não operarem efeitos perante terceiros, de modo que estas deverão ser arquivadas na sede da Sociedade.

Parágrafo Sétimo - Os Sócios poderão ser representados nas reuniões de Sócios por procurador, nomeado com poderes específicos, podendo ser sócio ou não, advogado ou não.

Parágrafo Oitavo - As deliberações de Sócios tomadas de conformidade com a lei e com o presente Contrato Social vinculam a Sociedade e todos os Sócios, ainda que ausentes, omissos ou dissidentes.

Parágrafo Nono - Os Sócios reunir-se-ão ordinariamente dentro dos 4 (quatro) meses seguintes ao encerramento do exercício social, para aprovação do balanço e destinação dos lucros e perdas e, extraordinariamente, sempre que requererem os interesses sociais.

Parágrafo Décimo - O presente contrato social é reformável no todo ou em parte, em virtude de decisão aprovada por sócio(s) detentor(es) de quotas representativas de três quartos do capital social, sendo que a alteração do contrato social e seu respectivo registro nos órgãos competentes, poderão ser efetuados ainda que falte a assinatura de algum dos Sócios.

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E[illegible]2C8

Cláusula Décima - Os Sócios dissidentes das deliberações adotadas em reuniões ou assembleias de Sócios somente poderão exercer o direito de retirada da Sociedade nas hipóteses expressamente previstas em lei, sendo vedada, contudo, a possibilidade de retirada de Sócios mediante denúncia ou notificação, não sendo admitida a retirada com base no artigo 1.029 do Código Civil Brasileiro.

Capítulo VI - Exercício Social, Balanço e Resultados

Cláusula Décima Primeira - O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano, quando deverão ser levantadas as demonstrações contábeis da Sociedade requeridas em lei.

Cláusula Décima Segunda - Os lucros e resultados da Sociedade terão a destinação que os Sócios deliberarem, mediante voto de Sócio(s) que representem mais da metade do capital social.

Parágrafo Primeiro - Os Sócios poderão realizar distribuições de lucros e/ou levantamento de demonstrações contábeis em períodos menores que o do exercício social, inclusive semestral, trimestral ou mensal.

Parágrafo Segundo - Os lucros e resultados da Sociedade poderão ser distribuídos de forma desproporcional, ou seja, em proporção diversa da proporção que determinado Sócio possua no capital social da Sociedade, sendo certo que a distribuição realizada em desproporção deverá ser previamente aprovada pelo Sócio ao qual couber desproporção inferior ao seu percentual no capital social da Sociedade.

Capítulo VII - Dissolução ou Liquidação

Cláusula Décima Terceira - A Sociedade se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em Lei, estabelecendo os Sócios a forma de liquidação, nomeando o liquidante e fixando sua remuneração.

Cláusula Décima Quarta - A Sociedade não se dissolverá nos casos de:

(i) interdição, desaparecimento, morte, insolvência civil, falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou retirada ou em qualquer outra hipótese de resolução da Sociedade em relação a um Sócio, hipóteses em que a Sociedade prosseguirá com os demais Sócios;

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E117208

JUCESP
30 08 23

(ii) mudança de denominação, transformação ou fusão de qualquer dos Sócios com terceiros; e

(iii) caso venha remanescer apenas um Sócio, hipótese em que permanecerá em vigor pelo prazo permitido em Lei, até que a composição societária de 2 (dois) Sócios ou mais seja restabelecida.

Capítulo VIII - Da Resolução Da Sociedade Em Relação A Um Sócio

Cláusula Décima Quinta - Caso algum Sócio pessoa física venha a falecer (ou evento com os mesmos efeitos), seus herdeiros ou sucessores somente poderão ingressar na Sociedade se os demais Sócios, mediante deliberação de Sócio(s) representantes de mais da metade do capital social, desconsideradas as quotas do Sócio falecido, aceitarem o respectivo ingresso.

Cláusula Décima Sexta - Sem prejuízo das demais hipóteses previstas em lei ou neste Contrato Social, ocorrerá a resolução da Sociedade em relação a um Sócio:

(i) no caso de morte de Sócios, salvo se o ingresso dos herdeiros e/ou sucessores for aceito nos termos da Cláusula anterior;

(ii) no caso de declaração de ausência ou incapacidade de Sócio pessoa física;

(iii) no caso de falência de Sócio; e

(iv) no caso de exclusão de Sócio por justa causa, nos termos do artigo 1.085 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Único - Sem prejuízo das demais disposições legais, das disposições fixadas neste Contrato Social ou ajustadas entre os Sócios em acordo, e apenas a título de exemplo, sem constituir rol taxativo, ensejará a justa causa, permitindo a exclusão extrajudicial de Sócio, nos termos do artigo 1.085 do Código Civil, mediante aprovação de Sócios representantes de mais da metade do capital social da Sociedade, o descumprimento das regras de aportes de recursos, inclusive por meio de adiantamentos para futuro aumento de capital ou aumentos de capital, necessários à manutenção da Sociedade, inclusive nos termos definidos em Acordo de Sócios da Sociedade.

Cláusula Décima Sétima - Nas hipóteses previstas na Cláusula anterior, bem como nas demais hipóteses de resolução da Sociedade em relação a um Sócio, a liquidação da respectiva participação no capital social será realizada de acordo com a forma estipulada na Cláusula Décima Oitava e respectivos Parágrafos abaixo.

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

Cláusula Décima Oitava - Nos casos em que se operar a resolução da Sociedade em relação a um Sócio, serão extintas as quotas pertencentes ao Sócio a que se referir o evento e os haveres correspondentes às quotas extintas, consideradas pelo montante efetivamente realizado, serão apurados e pagos, com base em balanço especialmente levantado para esse fim, que avaliará a Sociedade com base na data da resolução, segundo um dos seguintes critérios, o que for menor:

(i) o valor da Sociedade segundo o seu patrimônio líquido contábil; ou

(ii) o valor da Sociedade apurado segundo a metodologia do fluxo de caixa descontado, apurado pela administração da Sociedade.

Parágrafo Primeiro - Serão descontados do valor dos haveres relativos às quotas a serem liquidadas eventuais valores devidos pelo respectivo sócio à Sociedade.

Parágrafo Segundo - A Sociedade deverá efetuar o pagamento dos haveres apurados, independentemente do critério aplicado, em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira 90 (noventa) dias, contados da data do balanço especial. As parcelas serão remuneradas segundo a variação do índice a ser aplicado a critério da Sociedade.

Parágrafo Terceiro - O pagamento dos haveres aqui previstos poderá ser, a critério exclusivo dos Sócios, substituído, no todo ou em parte, pela entrega, ao respectivo credor, de bens ou direitos integrantes do ativo da própria Sociedade.

Capítulo IX - Disposições Gerais

Cláusula Décima Nona - Todas as notificações e comunicações referentes ao presente instrumento, inclusive todas as convocações de reunião de Sócios, deverão ser realizadas por escrito, por correio, com aviso de recebimento, ou outra forma escrita que permita comprovar o recebimento nos endereços designados no preâmbulo, ficando a cargo dos Sócios manterem seus respectivos endereços devidamente atualizados perante a Sociedade.

Cláusula Vigésima - Os Sócios poderão deliberar a respeito da transformação da Sociedade de limitada para sociedade anônima, mediante aprovação de Sócio(s) representante(s) mais da metade do capital social, renunciando os Sócios ao direito de se retirar da Sociedade em caso de transformação da mesma em sociedade anônima.

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

JUCESP
30 08 23

Cláusula Vigésima Primeira - O não cumprimento por parte dos Sócios, seus herdeiros e sucessores, de quaisquer obrigações estipuladas neste Contrato Social acarretará a execução judicial das obrigações de fazer, de não fazer e de prestar declaração de vontade, conforme artigos 461 e seguintes e 466-B do Código de Processo Civil, valendo o presente como título executivo.

Cláusula Vigésima Segunda - Além de sujeitar-se à execução específica a que se refere a Cláusula anterior, a parte que não cumprir qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento ficará sujeita, cumulativamente, ao pagamento de perdas e danos.

Cláusula Vigésima Terceira - A Sociedade e seus Administradores deverão observar as disposições contidas em Acordo de Sócios arquivado em sua sede social.

Capítulo X - Solução De Controvérsias

Cláusula Vigésima Quarta - O presente Contrato Social será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Cláusula Vigésima Quinta - Os Sócios envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato Social, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar o procedimento de mediação.

Parágrafo Primeiro - Comprometem-se as partes, por si e por seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título, a remeter qualquer controvérsia decorrente deste contrato social à arbitragem.

Parágrafo Segundo - A arbitragem obedecerá obrigatoriamente às regras do Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Câmara Eleita"), servindo esta Cláusula como cláusula compromissória para efeito do que dispõe o parágrafo 1° do artigo 4° da Lei 9.307/96. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral, da mesma forma, caberá à Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Terceiro - Quanto ao número de árbitros, cada parte envolvida no eventual litígio poderá indicar um árbitro para compor a arbitragem, de modo que os eventuais litígios serão sempre resolvidos por um número de árbitros igual ao número de partes envolvidas na disputa. Contudo, em sendo par o número de partes envolvidas da disputa, os árbitros nomeados deverão escolher um outro árbitro para compor a arbitragem. Se os árbitros escolhidos pelas partes não puderem chegar a um acordo com relação à escolha do outro árbitro em um período de 30 (trinta) dias após sua indicação, então o outro árbitro será indicado pela Câmara Eleita, nos termos do respectivo

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

regulamento. O presidente da Câmara Eleita será indicado pelos demais árbitros de comum acordo, sob pena de este ser indicado pela Câmara Eleita, nos termos do respectivo regulamento.

Parágrafo Quarto - Desde que o façam de comum acordo, os envolvidos na arbitragem poderão indicar árbitro único para solucionar a controvérsia.

Parágrafo Quinto - Os Sócios declaram conhecer os regulamentos e regras relativas à Câmara Eleita, estando cientes e concordando com estes, reconhecendo a possibilidade de nomeação de árbitro pela própria Câmara Eleita em caso de não indicação de árbitro por uma parte e de que a arbitragem poderá seguir sem a assinatura por uma das Partes do "Termo de Arbitragem" ou equivalente.

Parágrafo Sexto - A Arbitragem terá como idioma oficial o português, será regida pela Legislação Brasileira e ocorrerá na Cidade de São Paulo-SP, na sede da câmara ora eleita e, na impossibilidade desta, em outro lugar indicado pela Câmara Eleita.

Parágrafo Sétimo - A parte vencida, contudo, pagará os custos incorridos pela parte vencedora no curso do procedimento arbitral, inclusive honorários de advogados, obedecidos os patamares de mercado, honorários dos árbitros, taxas da câmara arbitral, custas e honorários relativos a eventuais perícias e todas as demais despesas envolvidas.

Parágrafo Oitavo - A cláusula compromissória firmada neste ato obriga todas as partes e seus sucessores a qualquer título.

Parágrafo Nono - As Partes reconhecem que qualquer um deles pode precisar de liminares para evitar prejuízo ou risco de prejuízo a seus direitos. Assim, a solicitação de liminares ou outros mandados judiciais ao Poder Judiciário, antes ou após o início dos procedimentos de arbitragem estabelecidos neste Acordo, não será considerado incompatível com as disposições desta Cláusula, nem uma renúncia a tais disposições.

Parágrafo Décimo - A decisão proferida pela referida Comissão de Arbitragem será considerada definitiva e irrecorrível pelas partes.

Parágrafo Décimo Primeiro - Sem prejuízo da cláusula compromissória ora pactuada, as partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo-SP, como o competente para as questões previstas no Parágrafo Nono desta Cláusula ou solução de qualquer questão ou matéria de competência exclusiva do Poder Judiciário e não delegável ao Juízo Arbitral, nos termos da legislação vigente,

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

JUCESP
30 08 23

inclusive para execução da sentença/laudo arbitral, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de títulos e documentos e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

São Paulo, 26 de abril de 2023.

(continuação na página 22 – página de assinaturas)

DocuSign Envelope ID: 9BB736B1-4403-463A-AB2E-7DE91E1172C8

(Página de assinaturas da 15ª Alteração ao Contrato Social da GAFISA E IVO RIZZO SPE 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Datada de 26 de abril de 2023).

Sócias:

GAFISA S.A.

p.p. Linéia Mathias Smith e Vagner Augusto Nunes

LIDHIS HOLDING LTDA.

Christian Marie José Roger André Hunt

Administradores Eleitos:

Frederico Pereira Kessler

Edmar Prado Lopes Neto

Sheyla Castro Resende

Testemunhas:

1. Nome: Enrico Ferriani
CPF/ME: 393.824.098-90
RG: 45.550.301-1

2. Nome: Matheus Kataoka Mariuba
CPF/ME: 450.894.718.27
RG: 38.475.563-X

JUCESP
13
30 AGO 2023
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 351.648/23-9
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

Signer Events	Signature	Timestamp
Frederico Pereira Kessler fkessler@gafisa.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 Signer CPF: 00847861759 Signer Role: Diretor **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 6/12/2023 3:04:16 PM ID: 83d275e0-34f1-40a9-ab53-f712bf464924	DocuSigned by: Frederico Pereira Kessler F1999A444DA7409... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 201.76.184.170	Sent: 6/2/2023 4:00:06 PM Viewed: 6/6/2023 4:22:07 PM Signed: 6/12/2023 3:04:47 PM
Lineia Mathias Smith lsmith@gafisa.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC OAB G3 Signer CPF: 25398921835 Signer Role: Representante Legal **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 6/3/2022 6:00:36 PM ID: 74191bfd-eced-4b06-a0bc-eab74ec5453e	DocuSigned by: Lineia Mathias Smith 9A0C32B0783A492... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.189.227.78	Sent: 6/2/2023 4:00:03 PM Viewed: 6/2/2023 5:10:36 PM Signed: 6/3/2023 12:05:14 PM
MATHEUS KATAOKA MARIUBA mmariuba@gafisa.com.br Advogado GAFISA SA Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	DocuSigned by: MATHEUS KATAOKA MARIUBA A85BCFFDC35042C... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 67.159.244.42	Sent: 6/2/2023 4:00:03 PM Viewed: 6/2/2023 5:33:26 PM Signed: 6/2/2023 5:33:32 PM
Sheyla Castro Resende sresende@gafisa.com.br CEO Gafisa S/A Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Certisign RFB G5 Signer CPF: 07069698631 Signer Role: Diretora **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	DocuSigned by: Sheyla Castro Resende FE5939EC348D49C... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.189.227.78	Sent: 6/2/2023 4:00:05 PM Resent: 6/13/2023 2:19:22 PM Resent: 6/22/2023 9:54:22 AM Resent: 7/25/2023 11:09:28 AM Resent: 7/26/2023 10:54:21 AM Viewed: 7/26/2023 2:17:45 PM Signed: 7/26/2023 2:18:48 PM
VAGNER AUGUSTO NUNES vnunes@gafisa.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC OAB G3 Signer CPF: 39795661884 Signer Role: Representante Legal **Electronic Record and Signature Disclosure:**	DocuSigned by: VAGNER AUGUSTO NUNES BFB8051167DF4D2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.189.227.78	Sent: 6/2/2023 4:00:03 PM Viewed: 6/5/2023 3:18:27 PM Signed: 6/5/2023 3:21:29 PM

JUCESP

30 08 23

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9BB736B14403463AAB2E7DE91E1172C8
Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: 15ª ACS - GAFISA IVO RIZZO SPE 47 - Alt Adm - vf.docx
Nº Pedido de Compras - SAP: N/A
Source Envelope:
Document Pages: 22
Certificate Pages: 7
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 8
Initials: 0

Envelope Originator:
Enrico Ferriani
Av. Juscelino Kubitschek 1830 |03º andar| Conj. 32
Torre 2 - Cond. São Luiz
SP, Brazil 04543-900
eferriani@gafisa.com.br
IP Address: 179.189.227.78

Record Tracking

Status: Original
6/2/2023 3:53:08 PM
Holder: Enrico Ferriani
eferriani@gafisa.com.br
Location: DocuSign

Status: Original
6/22/2023 10:23:36 AM
Holder: Matheus Kataoka Mariuba
mmariuba@gafisa.com.br
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Christian Marie José Roger André Hunt christian.hunt@lidhis.com Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 73831638187 Signer Role: Diretor **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 6/3/2023 8:28:16 PM ID: 7dbb657a-373c-45e3-b439-02a575bc4770	DocuSigned by: Christian Marie José Roger André Hunt 38C674D1C16C4B1... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 201.93.255.73	Sent: 6/2/2023 4:00:04 PM Viewed: 6/3/2023 8:28:16 PM Signed: 6/3/2023 8:29:39 PM
Edmar Prado Lopes Neto eneto@gafisa.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SOLUTI Multipla v5 Signer CPF: 93182708791 Signer Role: Diretor **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 6/12/2023 7:26:53 PM ID: 1248a3ae-433d-4f97-a3d5-6b7b34746394	DocuSigned by: Edmar Prado Lopes Neto C119F08CF40643C... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 179.189.227.78	Sent: 6/2/2023 4:00:05 PM Viewed: 6/12/2023 7:26:53 PM Signed: 6/12/2023 7:28:52 PM
Enrico Ferriani eferriani@gafisa.com.br ADVOGADO Gafisa S.A Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	DocuSigned by: Enrico Ferriani 6FE8DABDAF414FC... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 67.159.244.42	Sent: 6/2/2023 4:00:02 PM Viewed: 6/2/2023 4:00:27 PM Signed: 6/2/2023 4:00:34 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
Accepted: 6/5/2023 3:18:27 PM ID: daf008b9-1899-469e-9123-a0eac2d1a8d1		
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**
Witness Events	**Signature**	**Timestamp**
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	6/2/2023 4:00:06 PM
Certified Delivered	Security Checked	6/5/2023 3:18:27 PM
Signing Complete	Security Checked	6/5/2023 3:21:29 PM
Completed	Security Checked	7/26/2023 2:18:48 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

DocuSign Envelope ID: C90BC604-C199-44E3-B342-4C68A211D77C

JUCESP
30 08 23

PROCURAÇÃO

GAFISA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob 01.545.826/0001-07 e inscrita na JUCESP sob NIRE 35.300.147.852; **GAFISA SPE33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente registrada na JUCESP sob o número de NIRE 35.219.411.432, inscrita no CNPJ/ME sob n °07.016.758/0001-67; e **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o 09.272.306/0001-71, com registro na JUCESP sob o NIRE ne 35.300.360.508; todas com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.9 1830, cj. 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900; vem, por meio do presente instrumento, nomear e constituir seus procuradores: **Taimir Larissa Contro Barbosa**, brasileira, solteira, contadora, inscrita no CRC sob n. ISP330186/O-3, e no CPF sob n. 274.879.328-50; **Linéia Mathias Smith**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob n. 212.026 e no CPF sob n. 253.989.218-35; e **Vagner Augusto Nunes**, brasileiro, advogado, solteiro, inscrito na OAB/SP sob n. 348.957 e no CPF sob n. 397.956.618-84; todos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1830, cj. 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900; conferindo-lhes os poderes para representar as **OUTORGANTES** nas Reuniões de Sócios, Alterações Contratuais, Assembleias Gerais de Sociedades nas quais as **OUTORGANTES** possuem participações societárias, como sócia, acionista, ou investidora, especialmente nas Reuniões, Assembleias e Alterações do Contrato Social a serem realizadas nos dias 25 e 26 de abril de 2023, sem excluir outros atos em outros dias, a fim de deliberar sobre o relatório da administração e das demonstrações financeiras das Sociedades nas quais as **Outorgantes** tenham participações societárias, podendo deliberar e votar quanto a proposta da administração de aprovação das contas do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, bem como de exercícios anteriores que sejam objeto das convocações, deliberar e votar sobre a destinação do resultado do exercício de 2022 e outros exercícios anteriores; deliberar e votar sobre a destituição, apreciação de renuncias e eleição de membros da Diretoria e do Conselho; deliberar e votar sobre a remuneração da Administração e dos membros do Conselho; e todos os assuntos que venham a surgir nos referidos Atos, podendo para tanto deliberar e aprovar as matérias relativas a assuntos de assembleia ordinária e extraordinária, podendo, enfim, praticar todos os demais atos indispensáveis ao fiel desempenho do presente instrumento de mandato.

São Paulo 24 de abril de 2023.

DocuSigned by: Sheyla Castro Resende FE60388G348D49C...

DocuSigned by: Frederico Pereira Kessler F1999A444DA7409...

Sheyla Castro Resende e Frederico Pereira Kessler

GAFISA S.A.

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.

GAFISA SPE-33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

JUCESP
30 OUT 23

BALANÇO PATRIMONIAL

GAFISA E IVO RIZZO SPE 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022

CNPJ: 7722563000132

(Em Reais)

	dez-22
ATIVO	
Circulante	
Disponibilidades	33.231
Caixa e Bancos	-
Aplicações Financeiras	-
Ajuste Instrumentos Financeiros - CPC	33.231
Total Disponibilidades	
Clientes	-
Clientes de Incorp e Venda de Imóveis	-
Recebíveis e Serviços de Construção	-
Outros Valores a Receber	-
Total Clientes	
Estoques	-
Terrenos	17.238
Imóveis em Construção	-
Terrenos	17.084
Construção	-
Financeiro	154
Incorporação	-
Ajuste CFC 963/03	-
Imóveis Concluídos	-
Estoque a VP - CPC	17.238
Total Estoques	
Gastos com Vendas a Apropriar	-
Redutora Stand de Vendas - CPC	-
Cessão de Créditos a Receber	-
Outros Realizáveis	-
Dividendos a Receber	-
Ajuste Oferta Pública - CPC	-
Dispêndios do Exerc. Seguinte	50.468
Ativo Circulante	
Realizável a Longo Prazo	
Clientes	-
Clientes de Incorp e Venda de Imóveis	-
Total Clientes	
Cessão de créditos a receber	-
Outros Realizáveis	-
Dividendos a Receber	-
Imóveis a comercializar	-
Aplicações Financeiras	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-
IR/CS Diferidos - CPC	-
Realizável a Longo Prazo	
Permanente	99.112.743
Investimentos	-
Imobilizado	-
Stand - CPC	-
Diferido	99.112.743
Ativo Permanente	
TOTAL ATIVO	99.163.212

	dez-22
PASSIVO	
Circulante	
Empréstimos e Financiamentos	-
Debêntures	-
Debêntures Ajuste CPC	-
Cédula de Crédito Bancário	-
Empréstimos	-
Empréstimos de Mútuo	-
Empréstimos - Ajuste CPC	-
Financiamentos para compra de imóveis	-
Sistema Financeiro de Habitação	-
Recompra de Ações	-
Total Empréstimos e Financiamentos	
Obrigações por Incorp. Imobiliárias	-
Obrigações por Compra de Imóveis	-
Obrigações por Compra de Terrenos CPC	-
Provisões para Garantias CPC	1.947.113
Fornecedores de Materiais e Serviços	-
Impostos e Contribuições	-
Dividendos a Pagar	-
Cessão de Créditos	-
Salários, Encargos e PLR a Pagar	-
Adiantamento de Clientes	8.293
Outros Credores	1.955.405
Passivo Circulante	
Exigível a Longo Prazo	
Empréstimos e Financiamentos	-
Debêntures	-
Sistema Financeiro da Habitação	-
Empréstimos	-
Empréstimos de Mútuo	-
Cédula de Crédito Bancário	-
Financiamentos	-
Recompra de Ações	-
Total Empréstimos e Financiamentos	
Obrigações por Incorp. Imobiliárias	-
Obrigações por Compra de Imóveis	-
Obrigações por Compra de Terrenos a VP CPC	-
Outros Credores	3.391.041
Adiantamento Futuro Aumento de Capital	-
Cessão de Créditos	-
Imposto de renda e contrib. social diferidos	-
IR/CS Diferidos - CPC	-
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar	-
Receita de Vendas a Apropriar	-
Custo de Vendas a Apropriar	-
Despesas de Incorporação a Apropriar	-
Despesas de Vendas a Apropriar	-
Ajuste CFC 963/03	3.391.041
Total Exigível a Longo Prazo	
Resultado de Exercícios Futuros	-
Deságio sobre Investimentos	-
Total de Resultado de Exercícios Futuros	
Patrimônio Líquido	34.357.100
Capital Social	-
(-) Ações em Tesouraria	-
Stock Option CPC	-
(-) Gastos com Oferta Pública de Ações	-
(-) Custo de Compensação CPC	6.350.925
Reservas de Capital	48.994.427
Reservas de Lucro	-
Resultados Acumulados	4.114.313
Resultado do Período	93.816.765
Total Patrimônio Líquido	-
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	99.163.212

Natã [illegible] dos Santos
Contador Responsável
CRC 1SP325568/O-6

LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
Representante Legal
CPF 265.140.308-31

Digitalizado com CamScanner

B449

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

GAFISA E IVO RIZZO SPE 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Exercício Findo em 31 de dezembro de 2021

CNPJ: 7722561000132

(Em Reais)

	dez-22
Receita Operacional	
Receita de Incorporação e Venda de Imóveis	-
Receita de Juros	-
Receita a VP CPC	-
Receita de Construção e Prestação de Serviços	-
Receita de Construção e Prestação de Serviços	-
Custo de Construção e Prestação de Serviços	-
Receita das Permutas	-
Receita Operacional Bruta	-
Deduções de Receita Bruta	
(-) Unidades distratadas	-
(-) Corretagem sobre vendas	-
(-) Impostos s/vendas de imóveis e serviços	-
(-) Impostos S/Venda de Imóveis	-
(-) Impostos S/Serviços	-
Total de Deduções de Receita	-
Receita Operacional Líquida	-
Custo Operacional	
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis	-
Terreno	-
Construção	-
Financeiro	-
Despesas Gerais de Incorporação	-
Provisão Garantias CPC	-
Custo a VP CPC	-
Custo das Permutas	-
Custo de Produtos Vendidos	-
Lucro Bruto	-
Despesas Operacionais Indiretas	
Despesas de Vendas	(36.761)
Despesas com Publicidade	-
(-) Ajuste Stand - CPC	-
Despesas Gerais e Administrativas	(5.000)
Provisão de Bonus	-
Despesas Tributárias	-
Outras receitas e despesas operacionais	(49.900)
Provisão para Reserva de Contingência	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	4.210.000
Total de Despesas Operacionais	4.118.339
EBITDA	4.118.339
Depreciações e Amortizações	-
Depreciações Stand de Vendas - CPC	-
Stock Options - CPC	-
EBIT	4.118.339
Receitas Financeiras	-
Receitas Financeiras - CPC	-
Despesas Financeiras	(4.026)
Despesas Financeiras - CPC	-
Resultado não recorrente	-
Lucro Operacional	4.114.313
Resultado não Operacional	-
Lucro antes do IR e CS	4.114.313
Imposto e Contribuições Diferidos	-
Imposto e Contribuições Diferidos - CPC	-
Provisão para IR e CS	-
Lucro após IR e CS	4.114.313
Minoritários	-
Lucro Líquido do Exercício	4.114.313

Natan Santos dos Santos
Contador Responsável
CRC 1SP325568/O-6

LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
Representante Legal
CPF 265.140.308-31

Digitalizado com CamScanner

Declaração

Eu, EDMAR PRADO LOPES NETO, portador da Cédula de Identidade nº 040661787, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 931.827.087-91, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa GAFISA E IVO RIZZO SPE 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, 131Cj 13Ad2BL, Vila Nova Conceicao, SP, São Paulo, CEP 04543-900, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

EDMAR PRADO LOPES NETO

RG: 040661787

GAFISA E IVO RIZZO SPE 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BD22U-M9Y27-3U4LV-TW832.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: BD22U-M9Y27-3U4LV-TW832

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Edmar Prado Lopes Neto (CPF 931.827.087-91)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BD22U-M9Y27-3U4LV-TW832

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BD22U-M9Y27-3U4LV-TW832.

Anexo X

Estatuto Social vigente da Gafisa Propriedades

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SEM VALOR JURÍDICO

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

JUCESP PROTOCOLO
2.427.932/22-0

CONTROLE INTERNET
031606776-8

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

ATO
Alteração do Valor do Capital; Consolidação da Matriz;

NOME EMPRESARIAL			PORTE
GAFISA PROPRIEDADES INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S/A.			Normal
LOGRADOURO	**NÚMERO**	**COMPLEMENTO**	**CEP**
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek	1830	3And CJ32 BL2	04543-900
MUNICÍPIO	**UF**	**TELEFONE**	**EMAIL**
São Paulo	SP		
NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	**CNPJ - SEDE**	**NIRE - SEDE**	
0	08.168.657/0001-74	3530041516-7	

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC
NOME: EDSON VICENTE DA SILVA FILHO (Procurador)	**DARE: R$ 485,94**	1 / 1
ASSINATURA: DATA: 04/10/2022	**DARF: R$,00**	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP
SEDE
Nº Guiche 12
20 OUT 2022
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO
0407(153245)

CARIMBO ANÁLISE
DEFERIDO
Adriana Mangili Bárbara
Assessora Técnica de Registro Público
RG: 22.523.667-9
21 OUT 2022

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

- (X) DBE
- ( ) Procuração
- ( ) Alvará Judicial
- ( ) Formal de Partilha
- ( ) Balanço Patrimonial
- ( ) Outros
- (X) Documentos Pessoais
- ( ) Laudo de Avaliação
- ( ) Jornal
- ( ) Protocolo / Justificação
- ( ) Certidão

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
JUCESP
24 OUT 2022
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
630.673/22-6
JUCESP

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

SEM VALOR DE CERTIDÃO

SETOR DE REGISTRO
(ATIVIDADES)

( ) TRIAR
( ) DIFERIR DBR
( ) ETIQUETAR
( ) PERFURAR
( ) SEPARAR VIA

JUCESP
24 10 22

GAFISA PROPRIEDADES INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S/A.

ESP
DE
he 12
2022
COLO

CNPJ/MF nº 08.168.657/0001-74
NIRE 35.300.415.167

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22 DE SETEMBRO DE 2022

1. Data, Hora e Local: Aos 22 dias de setembro de 2022, às 10h00min, foi instalada a Assembleia Geral Extraordinária da **GAFISA PROPRIEDADES INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.** na sede social localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 3º andar, conjunto 32, Bloco 2, sala Signature II, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. Mesa: Presidida pelo Sr. Guilherme Luis Pesenti e Silva, e secretariada pelo Sr. Cristiano Augusto Dias Correa.

3. Convocação e Presença: Presente acionista e detentora de 100% (cem por cento) das ações com direito a voto da Companhia, pelo qual é dispensada a convocação, conforme art. 124, §4º da Lei 6.404/76 ("Lei das S.A.").

4. Ordem do Dia: Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) examinar, discutir e votar a proposta de aumento do capital social da Companhia no montante de R$ 49.170.594,00 (quarenta e nove milhões, cento e setenta mil e quinhentos e noventa e quatro reais), com a emissão de 49.170.594 (quarenta e nove milhões, cento e setenta mil e quinhentos e noventa e quatro) novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com preço de emissão de R$ 1,00 (um real) cada uma; (ii) caso a proposta do item anterior seja aprovada, promover a consolidação do Estatuto Social da Companhia.

5. Deliberações: Iniciados os trabalhos a Acionista deliberou por unanimidade e sem reservas:

5.1. Aprovar, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições, o aumento do capital social da Companhia, que passa dos atuais R$ 475.986.421,79 (quatrocentos e setenta e cinco milhões, novecentos e oitenta e seis mil, quatrocentos e vinte e um reais e setenta e nove centavos) para R$ 525.157.015,79 (quinhentos e vinte e cinco milhões, cento e cinquenta e sete mil, quinze reais e setenta e nove centavos), um aumento, portanto, no montante de R$ 49.170.594,00 (quarenta e nove milhões, cento e setenta mil e quinhentos e noventa e quatro reais) com emissão de 49.170.594 (quarenta e nove milhões, cento e setenta mil e quinhentos e noventa e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Companhia, pelo preço de emissão por ação de R$ 1,00 (um real), de acordo com o critério estabelecido no artigo 170, parágrafo primeiro, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

5.2. A acionista GAFISA S.A., neste ato, subscreve 49.170.594 (quarenta e nove milhões, cento e

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

JUCESP

24 10 22

setenta mil e quinhentos e noventa e quatro) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, por meio de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital – AFAC, as quais são totalmente integralizadas com créditos detidos contra a Companhia no valor de R$ 49.170.594,00 (quarenta e nove milhões, cento e setenta mil e quinhentos e noventa e quatro reais), decorrentes da compensação de valores transferidos entre a Gafisa S.A. e a Companhia para a manutenção de seu ciclo operacional e expansão de suas atividades, tudo conforme o boletim de subscrição que a passa a fazer parte integrante da presente ata na forma de seu Anexo II.

5.3. Em razão do quanto deliberado nos itens 5.1 e 5.2, acima, e a necessidade de ajustar o Estatuto Social da Companhia, aprovar o novo Estatuto Social da Companhia, nos termos do Anexo I da presente ata.

5.4. Em razão da deliberação tomada acima e do decorrente aumento do capital social da Companhia, o Artigo 5º do Estatuto social da Companhia passa a vigorar com a seguinte redação:

> "**Artigo 5º.** O capital social da Companhia é de R$ 525.157.015,79 (quinhentos e vinte e cinco milhões, cento e cinquenta e sete mil, quinze reais e setenta e nove centavos), dividido em 369.588.218 (trezentos e sessenta e nove milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentas e dezoito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal."

6. Encerramento: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a assembleia, da qual se lavrou a presente ata, na forma de sumário dos fatos ocorridos, conforme faculta o § 1.º do artigo 130 da Lei das S.A., que, lida e achada conforme, foi assinada por todos. São Paulo, 30 de dezembro de 2021. (a.a.) Mesa: Guilherme Luis Pesenti e Silva - Presidente; Cristiano Augusto Dias Correa - Secretário. Acionista Presente: GAFISA S.A. (p.: Guilherme Luis Pesenti e Silva e Sheyla Castro Resende).

Confere com a original lavrada em livro próprio.

Cristiano Augusto Dias Correa
Secretário

JUCESP
24 OUT 2022
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
630.673/22-6
JUCESP

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

JUCESP
24 10 22
ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL

GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÕES, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF Nº 08.168.657/0001-74
NIRE 35.300.415.167

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, OBJETO, SEDE, FORO E PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 1º. A GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima fechada, que se rege pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º. A Companhia tem por objeto social (a) incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº4.591/64, inclusive de empreendimentos imobiliários corporativos, comercias, shopping centers, logísticos e de uso misto; (b) planejamento e desenvolvimento de empreendimentos - imobiliários; (c) Aluguel de imóveis próprios e de terceiros; (d) Administração de bens imóveis próprios e de terceiros; (e) Compra e venda de imóveis, inclusive, frações ideais de imóveis; (f} Construção Civil e prestação de serviços de engenharia; (g) Prestação de serviços de consultoria, desenvolvimento, administração, assessoria e gestão de empreendimentos imobiliários e atividades inerentes ao mercado imobiliário, inclusive de ativos imobiliários de terceiros; (h) Participação em sociedades, consórcios e fundos de investimentos; (i) Locação de ativos imobiliários por meio de Build to Suit, Sale Leaseback e arrendamento; (j) Prestação de serviços de consultoria, assessoria e administração de ativos imobiliários para Fundos de Investimentos, Clube de Investimentos ou outras formas associativas de investidores atuantes no mercado imobiliário.

Artigo 3º. A Companhia tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 3º andar, conjunto 32, Bloco 2, sala Signature II, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900. A Companhia poderá abrir, manter e encerrar filiais, sucursais, depósitos, agências, escritórios e outros negócios correlatos mediante decisão da Diretoria, em qualquer ponto do território nacional ou no exterior.

Artigo 4º. A Companhia tem prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II

CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º. O capital social da Companhia é de R$ 525.157.015,79 (quinhentos e vinte e cinco milhões, cento e cinquenta e sete mil, quinze reais e setenta e nove centavos), dividido em 369.588.218 (trezentos e sessenta e nove milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentas e dezoito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

JUCESP
24 10 22

Artigo 6º. A Companhia poderá, até o limite máximo permitido em lei e ainda que sem guardar proporção com as demais espécies ou classes de ações, criar e/ou emitir ações preferenciais, com ou sem direito a voto, fixando-lhes as respectivas características, preferências e vantagens.

CAPÍTULO III

ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 7º. A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, e extraordinariamente sempre que os interesses sociais ou a lei assim exigirem.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral será presidida por qualquer Diretor ou por acionista, eleito pela Assembleia Geral dentre os presentes. O presidente da Assembleia Geral escolherá um ou mais dos presentes para secretariá-lo.

Parágrafo 2º. As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as exceções previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta de votos, não se computando os votos em branco.

Artigo 8º. Compete privativamente à Assembleia Geral, além das demais deliberações previstas em lei e neste Estatuto Social: (i) deliberar sobre a emissão, pela Companhia, de debêntures conversíveis, bônus de subscrição, outros títulos ou valores mobiliários conversíveis em ações e de partes beneficiárias, estas conversíveis ou não; e (ii) fixar a remuneração dos Diretores da Companhia, de forma individual ou global.

CAPÍTULO IV

ADMINISTRAÇÃO

Artigo 9º. A Companhia é administrada pela Diretoria, órgão de representação ao qual compete praticar todos os atos de gestão dos negócios sociais.

Parágrafo Único. A Diretoria poderá reunir-se a critério de qualquer Diretor, quando conveniente ou requerido por lei ou por este Estatuto Social.

Artigo 10. A Assembleia Geral fixará a remuneração dos Diretores da Companhia. A remuneração poderá ser fixada de forma individual para cada Diretor ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação da Diretoria.

Artigo 11. A Diretoria é composta por no mínimo 02 (dois) e, no máximo, 10 (dez) Diretores, sendo um deles Diretor Presidente e os demais sem designação específica, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição. Findo o mandato, os Diretores permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos Diretores eleitos.

Parágrafo 1º. Em caso de vacância do cargo de Diretor, assumirá interinamente o cargo o outro Diretor, até a primeira Assembleia Geral, que elegerá o novo Diretor sem designação específica.

Parágrafo 2º. O Diretor que substituir o outro Diretor na forma do presente artigo não fará jus a qualquer remuneração adicional.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

JUCESP
24 10 22

Artigo 12. Compete à Diretoria, como órgão colegiado, além das demais atribuições previstas neste Estatuto Social.

a. Elaborar, anualmente o relatório da administração e as demonstrações financeiras do exercício, bem como os balancetes mensais, se solicitados pela Assembleia Geral; e
b. Criar ou extinguir cargos, admitir e demitir empregados e fixar os níveis de remuneração pessoal.

Artigo 13. A Companhia será representada, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente, incluindo perante órgãos e autarquias federais, estaduais ou municipais, e somente será considerada validamente obrigada por ato ou assinatura: (i) de 02 (dois) Diretores, em conjunto; (ii) 01 (um) Diretor em conjunto com 01 (um) procurador com poderes específicos; ou (iii) 2 (dois) procuradores, em conjunto, com poderes específicos.

Parágrafo 1º. A Companhia poderá ser representada de forma isoladamente, por apenas 01 (um) diretor, em atos societários de sociedades de propósito específico nos quais a Companhia possa participação societária;

Parágrafo 2º. As procurações serão sempre outorgadas ou revogadas por dois Diretores em conjunto, e deverão especificar os poderes do procurador e, excetuando-se as procurações outorgadas para fins judiciais, não terão prazo superior a um ano.

CAPÍTULO V

CONSELHO FISCAL

Artigo 14. O Conselho Fiscal somente será instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei.

Parágrafo Único. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por três membros efetivos e igual nÚmero de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VI

EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 15. O exercício social terá inicio em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

Artigo 16. Em cada exercicio, os acionistas terão direito a um dividendo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

Artigo 17. A Companhia, por deliberação da Diretoria, poderź: (i) levantar balanços - semestrais, trimestrais ou mensais; (ii) declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços; (iii) declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no Último balanço anual ou semestral.

Artigo 18. A Diretoria poderá pagar ou creditar, em cada exercício social, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária que apreciar as demonstrações financeiras relativas ao exercício, juros sobre capital próprio, nos termos da legislação do imposto de renda.

Artigo 19. Os dividendos e juros sobre capital próprio pagos ou creditados nos termos dos artigos 19 e

SEM VALOR DE OFERTA

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

JUCESP
21.10.22

20 deste Estatuto Social serão imputados ao dividendo obrigatório.

Artigo 20. Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembleia Geral; e, se não reclamados dentro de três anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII

LIQUIDAÇÃO

Artigo 21. A Companhia se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, cabendo à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação e eleger o liquidante ou liquidantes, e o Conselho Fiscal, que deverá funcionar no período de liquidação, fixando-lhes os poderes e remuneração.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 22. 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 contrários aos seus termos, sem prejuízo das demais disposições da Lei nº 6.4040/76.

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

JUCESP
24 10 22

ANEXO II

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Denominação da Companhia:	**Gafisa Propriedades Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.,** sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 2, 3° Andar, Conjunto 32, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.168.657/0001-74.
Valor total do Aporte:	R$ 49.170.594,00 (quarenta e nove milhões, cento e setenta mil e quinhentos e noventa e quatro reais).
Valor destinado ao Capital Social:	R$ 49.170.594,00 (quarenta e nove milhões, cento e setenta mil e quinhentos e noventa e quatro reais).
Nome do Subscritor:	**Gafisa S.A.,** companhia com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Bloco 2, 3° Andar, Conjunto 32, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos.
Valor Subscrito:	R$ 49.170.594,00 (quarenta e nove milhões, cento e setenta mil e quinhentos e noventa e quatro reais).
Número de Ações Subscritas:	49.170.594 (quarenta e nove milhões, cento e setenta mil e quinhentos e noventa e quatro).
Preço de Emissão:	R$ 1,00 (um real).
Forma de Integralização:	adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R$ 49.170.594,00 (quarenta e nove milhões, cento e setenta mil e quinhentos e noventa e quatro).
Prazo para Integralização:	as ações foram totalmente integralizadas na presente data.
Aprovação pela:	Assembleia Geral Extraordinária de 22 de setembro de 2022.

São Paulo, 22 de setembro de 2022.

Subscritor:

_____

GAFISA S.A.
(p. Guilherme Luis Pesenti e Silva e Sheyla Castro Resende)

Confere com a original lavrada em livro próprio.

_____

Cristiano Augusto Dias Correa
Secretário

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

Este documento foi assinado digitalmente por Sheyla Castro Resende, Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código 7CF5-6F1F-8549-573B.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://izisign.com.br/Verificar/7CF5-6F1F-8549-573B ou vá até o site https://izisign.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7CF5-6F1F-8549-573B

Hash do Documento

89D329F4B6B4BE7EFD715DF2B9DAAD53CFDEB02AB2FD4A8E6872D411F7A09D5F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/10/2022 é(são) :

- Sheyla Castro Resende (Signatário) - 070.696.986-31 em 19/10/2022 17:47 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- GUILHERME LUIS PESENTI E SILVA (Signatário) - 007.498.630-99 em 17/10/2022 17:58 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Cristiano Augusto Dias Correa (Signatário) - 054.950.767-10 em 17/10/2022 10:05 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP
24 10 22

PROCURAÇÃO

OUTORGANTES:

Pelo presente instrumento particular de mandato, **(1) - GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S/A,** sociedade empresária por ações com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1830, conjunto 32, Bloco 02 — Bairro: Vila Nova Conceição — 04.543-900, inscrita no CNPJ/ME. sob n°. 08.168.657/0001-74, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social; **(2) AKITA PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.,** sociedade empresária por ações com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1830, conjunto 32, Bloco 02 — Bairro: Vila Nova Conceição — 04.543-900, inscrita no CNPJ/ME. sob n°. 40.141.697/0001-35, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social; **(3) MAGUTA – INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.,** sociedade empresária por ações com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1830, conjunto 32, Bloco 02 — Bairro: Vila Nova Conceição — 04.543-900, inscrita no CNPJ/ME. sob n°. 40.587.760/0001-61, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social; **(4) REC FASHION MALL EMPREENDIMENTOS S.A.,** sociedade empresária por ações com sede e foro na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n° 370, DEP 2 do PAV, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME. sob n°. 20.656.193/0001-40, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social; **(5) REC GUADALUPE S.A.,** sociedade empresária por ações com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 7º andar parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-905, inscrita no CNPJ/ME. sob n°. 08.545.254/0001-05, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social; **(6) JARDIM GUADALUPE ADMINISTRADORA E INCORPORADORA S.A.,** sociedade empresária por ações com sede e foro na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Brasil, nº 22.155, Guadalupe, CEP 21.670-000, inscrita no CNPJ/ME. sob n°. 11.024.120/0001-45, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social; e **(7) OSTUNI ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA.,** sociedade empresária com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1830, conjunto 32, Bloco 02 — Bairro: Vila

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código FC03-F7EC-941A-B27A.

Este documento foi assinado digitalmente por Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código FC03-F7EC-941A-B27A.

JUCESP
24 10 22

Nova Conceição - 04.543-900, inscrita no CNPJ/ME. sob n°. 47.113.957/0001-08, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social.

OUTORGADOS:

(i) Srs. **ROMEU PACE FILHO**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 13.852.156 SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 012.836.988-46; (ii) **EDSON VICENTE DA SILVA FILHO**, brasileiro, casado, assistente Jurídico, portador da cédula de identidade RG. N°48.351.732-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob N° 366.209.668-45; (iii) **RODRIGO PACE NASCIMENTO**, brasileiro, casado, auxiliar de T.I., portador da cédula de identidade RG nº 29.495.116-7 SSP/SP e CPF/MF 300.323.398-01; TODOS domiciliados na Rua Padre Luciano, 97, Jardim França, São Paulo/SP.

PODERES CONFERIDOS:

Todos aqueles necessários para atuar perante quaisquer repartições, autarquias e órgãos públicos no âmbito Federal, Estadual ou Municipal, tais como Procuradorias Gerais das Fazendas Nacional (PGFN), Estaduais (PGE) e Municipais (PGM, Secretaria da Receita Federal do Brasil –RFB, Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, Secretaria da Fazenda Estadual, Prefeituras, Caixa Economia Federal – FGTS, Banco do Brasil (BB), Secretaria de Meio Ambiente, Vigilância Sanitária, Corpo de Bombeiros, repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais e suas Autarquias, Cartórios de Protestos, Serviços de Proteção ao Crédito, Juntas Comerciais dos Estados, Banco Central, CADIN, SERASA, sindicatos, conselhos regionais (profissionais) em qualquer comarca do território nacional, podendo em todos esse órgãos requerer: abertura, alteração e encerramento da sociedade e suas filiais, abrir contas relativas a constituição de empresas do grupo, inscrição no CPOM – Cadastro de Contribuintes/Prestadores de Serviços de outros Municípios, certidões, solicitar e retirar saldo/extrato de quaisquer contas judicias de titularidade do outorgante, cancelamento de débitos fiscais, relatórios de débitos, declaração de suspensão de exigibilidade de crédito tributário, cancelamento de protestos, processo de atualização cadastral (BACEN),bem como, solicitar informações e guias para pagamento, dar entrada em processos administrativos, apresentar recursos, retirar livros fiscais, assinar requerimento, inclusive digitalmente, DBE – Documento Básico de

SEM VALOR DE OFERTA

Este documento foi assinado digitalmente por Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código FC03-F7EC-941A-B27A.

Este documento foi assinado digitalmente por Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código FC03-F7EC-941A-B27A.

JUCESP
24 10 22

Entrada no CNPJ, registro de documentos digitais, capa de processo, prestar declarações, realizar pagamento de taxas e emolumentos, utilizar e solicitar senhas de acesso em nome do outorgante perante órgãos públicos, retirar alvará de funcionamento, e o que mais fizer necessário para o fiel comprimento do mandato. O presente instrumento terá validade de 01 (um) ano a conta dar assinatura, sendo vedado o seu substabelecimento. Os poderes aqui conferidos poderão ser exercidos somente enquanto os outorgados mantiverem a condição de funcionários da empresa PS PUBLICIDADE., inscrita no CNPJ XXX, sendo que caso finda esta relação, será considerado automaticamente revogados, independentemente de qualquer notificação, os poderes conferidos ao funcionário em questão.

São Paulo - SP, 03 de outubro de 2022.

Guilherme Luis Pesenti e Silva

Cristiano Augusto Dias Correa

SEM VALOR DE CERTIDÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código FC03-F7EC-941A-B27A.

Este documento foi assinado digitalmente por Guilherme Luis Pesenti E Silva e Cristiano Augusto Dias Correa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://izisign.com.br e utilize o código FC03-F7EC-941A-B27A.

JUCESP

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://izisign.com.br/Verificar/FC03-F7EC-941A-B27A ou vá até o site https://izisign.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: FC03-F7EC-941A-B27A

Hash do Documento

550A69059E0371DA53EADA9846A8D1BAC8102D19DA7EA82638C265609DBEFDC1

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 17/10/2022 é(são) :

☑ GUILHERME LUIS PESENTI E SILVA (Signatário) - 007.498.630-99 em 17/10/2022 17:58 UTC-03:00

- **Tipo:** Certificado Digital

☑ Cristiano Augusto Dias Correa (Signatário) - 054.950.767-10 em 17/10/2022 10:06 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

SEM VALOR DE CERTIDÃO

JUCESP

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- **Junta Comercial do Estado de São Paulo**

PROTOCOLO REDESIM
SPN2226194843

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação)	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ
GAFISA PROPRIEDADES INCORPORACAO, ADMINISTRACAO, CONSULTORIA E GESTAO DE ATIVOS IMOBILIARIOS S.A.	**08.168.657/0001-74**

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

247 Alteracao de capital social

DEFERIDO DBE

Número de Controle: SP64531443 - 08168657000174

03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

■ FCPJ ☐ QSA

04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO	CPF DO PREPOSTO

05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

■ Responsável ☐ Preposto

NOME	CPF
GUILHERME LUIS PESENTI E SILVA	**007.498.630-99**
LOCAL E DATA: São Paulo, 04 Outubro 2022	ASSINATURA (com firma reconhecida): p.p.

06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO

07. RECIBO DE ENTREGA

CARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONARIO DA UNIDADE CADASTRADORA

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018

SEM VALOR DE CERTIDÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo XI

Contrato Social vigente da Nuove Direzioni

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
2.941.545/23-2

JUCESP
18 12 23

INSTRUMENTO PARTICULAR DA 7ª ALTERAÇÃO AO CONTRATO SOCIAL DA NUOVE DIREZIONI SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/ME: 35.152.014/0001-05
NIRE: 35.235.664.722

Pelo presente ato, na melhor forma de direito, as partes a seguir qualificadas:

GAFISA S.A., Companhia de Capital Aberto, com sede social na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07, com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.147.952 ("**GAFISA**"); e

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A., companhia com sede social na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1.830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.272.306/0001-71, com registro na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.360.508 ("**GAFISA 80**");

Ambas neste ato representada por seus procuradores, **Linéia Mathias Smith**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob n. 212.026, inscrita no CPF/ME sob nº 253.989.218-35; e **Vagner Augusto Nunes,** brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 348.957, inscrito no CPF/ME sob nº 397.956.618-84; ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no endereço comercial supracitado da Gafisa S.A., devidamente habilitados, conforme instrumento de procuração anexo – Anexo I ao presente instrumento.

Únicas Sócias da Sociedade Empresária Limitada, denominada **NUOVE DIREZIONI SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.,** com sede social na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Vila Nova Conceição, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.152.014/0001-05, com seus atos constitutivos devidamente registrado perante a Junta Comercial do Estado de

JUCESP
15 12 23

São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE nº 35.235.664.722, com a sua 6ª (sexta) alteração ao Contrato Social devidamente registrada na JUCESP sob o nº: 224.044/23-0, em sessão realizada em 30 de maio de 2023 ("Sociedade"); decidem alterar pela 7ª (sétima) vez o Contrato Social da Sociedade, nos seguintes termos, e, ao final, consolidá-lo:

1. DA APROVAÇÃO DE CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2022

1.1. Aprovar as contas apresentadas pelos administradores, bem como o balanço patrimonial e demais demonstrações financeiras da Sociedade relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

1.2. Consignar que, na forma do artigo 1.078 do Código Civil, todas as sócias declaram ter recebido cópia do relatório de contas dos administradores e das demonstrações financeiras da Sociedade relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, com a devida antecedência da presente deliberação, e que se encontram arquivadas na sede da Sociedade.

1.3. As sócias aprovam a destinação do resultado apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, conforme demonstrações financeiras, considerando que reconhecem a apuração de lucro do exercício, no montante de R$ 7.761.408,47 (sete milhões, setecentos e sessenta e um mil, quatrocentos e oito reais e quarenta e sete centavos), o qual será destinado a conta de lucros acumulados, para futura destinação.

2. ALTERAÇÃO DO ENDEREÇO DA SOCIEDADE

2.1. As Sócias decidem, neste ato, alterar o endereço da sede, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, para Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, bem como alterar a Cláusula Segunda, que passa a viger com a seguinte redação:

JUCESP
16 12 23

"Cláusula Segunda - A Sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900."

3. ALTERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

3.1. As Sócias deliberam eleger para o cargo de Diretor da Sociedade com prazo indeterminado de mandato: o Sr. **EDMAR PRADO LOPES NETO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 04.066.178-7-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n° 931.827.087-91, residente e domiciliado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

3.2. O Diretor ora nomeado declara, sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade (art. 1.011, § 1°, CC/2002).

3.3. Em decorrência da deliberação acima, as Sócias deliberam por alterar a redação do Parágrafo Primeiro da Cláusula Oitava, que passa a ter seguinte redação:

"Parágrafo Primeiro – São Diretores da Sociedade:

*(i) **FREDERICO PEREIRA KESSLER**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 088.212.162-IFP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o n° 008.478.617-59, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Praia de Botafogo, 370, 2° andar, parte, Botafogo CEP 22250-0400;*

(ii) ***SHEYLA CASTRO RESENDE****, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade nº 13.104.082-SSP-MG e inscrita no CPF/ME sob o nº 070.696.986-31, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900;*

(iii) ***LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ****, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 23.119.488-2 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 265.140.308-31, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900; e*

(iv) ***EDMAR PRADO LOPES NETO****, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 04.066.178-7-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 931.827.087-91, residente e domiciliado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900."*

4. DA ALTERAÇÃO DO JORNAL DE PUBLICAÇÃO DA SOCIEDADE

4.1. As Sócias ajustam, de comum acordo, que todas as publicações relativas à Sociedade serão realizadas, a partir de 2023, no Jornal Diário Comercial – Edição Nacional.

5. DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

5.1. Tendo em vista o disposto acima, as Sócias aprovam e decidem consolidar o Contrato Social da Sociedade, incluindo as deliberações anteriores, passando o Contrato Social a viger com a seguinte nova redação:

JUCESP
15 12 23

CONTRATO SOCIAL DA

NUOVE DIREZIONI SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/ME 35.152.014/0001-05
NIRE 35.235.664.722

Capítulo I - Denominação, Sede, Objeto e Duração

Cláusula Primeira – **NUOVE DIREZIONI SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** é uma sociedade empresária limitada, de propósito específico, que se rege pelo disposto nos artigos 1.052 e seguintes do Código Civil Brasileiro, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis e por este contrato.

Parágrafo Único - A Sociedade reger-se-á, supletivamente, pelas normas aplicáveis às sociedades anônimas, conforme faculta o Parágrafo Único do artigo 1.053 do Código Civil Brasileiro.

Cláusula Segunda - A Sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

Parágrafo Único - É facultado à Sociedade, a qualquer tempo, mediante deliberação de sua administração, abrir, manter ou encerrar filiais e escritórios em qualquer parte do território nacional, a qual se dará mediante ata de reunião de diretores e/ou de Sócios ou outro documento assemelhado.

Cláusula Terceira - A Sociedade tem por objeto social o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/1964, ou loteamento urbano.

Cláusula Quarta - O prazo de duração da Sociedade é determinado, permanecendo em vigor até que seja atingido o propósito específico referido na Cláusula Terceira, após o que deverá ser dissolvida, liquidada e extinta.

JUCESP
18 12 20

Capítulo II - Capital Social e Quotas

Cláusula Quinta - O capital social, em moeda corrente nacional, é de R$42.872.243,00 (quarenta e dois milhões, oitocentos e setenta e dois mil, duzentos e quarenta e três reais), divididos em 42.872.243 (quarenta e dois milhões, oitocentos e setenta e dois mil, duzentos e quarenta e três) quotas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios:

1) GAFISA S.A. – 42.872.242 (quarenta e dois milhões, oitocentos e setenta e dois mil, duzentos e quarenta e duas) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real), perfazendo o total de R$42.872.242,00 (quarenta e dois milhões, oitocentos e setenta e dois mil, duzentos e quarenta e dois reais), totalmente subscritas e a serem integralizadas em até 05 (cinco) anos contados de 26 de junho de 2020, por meio de transferência de moeda corrente nacional ou por conferência de bens ao patrimônio da Sociedade; e

2) **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.** - 01 (uma) quota, no valor nominal de R$ 1,00 (um real).

Parágrafo Primeiro - A responsabilidade de cada Sócio é, na forma da lei, limitada ao valor de suas quotas, ressalvada a responsabilidade solidária pela integralização do capital social, nos termos do artigo 1.052 do Código Civil Brasileiro, não existindo responsabilidade subsidiária dos Sócios por obrigações da Sociedade.

Parágrafo Segundo - As quotas da Sociedade são indivisíveis em relação a esta, e a cada uma delas corresponde um voto nas deliberações de Sócios.

Parágrafo Terceiro - Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis ao Sócio remisso, ocorrendo a não integralização das quotas subscritas por qualquer dos Sócios, os demais Sócios, mediante deliberação aprovada por votos de mais da metade do capital social, excepcionando-se a participação do Sócio remisso, poderão tomar as quotas não integralizadas para si, mediante rateio na proporção das quotas já possuídas anteriormente, transferi-las a terceiros ou reduzir o capital relativamente à parte não integralizada, neste último caso reduzindo a participação do Sócio remisso à participação no montante já realizado.

JUCESP
15 12 23

Parágrafo Quarto - Os Sócios acima nomeados declaram não estarem incursos em nenhum dos crimes previstos no artigo 1.011, § 1° do Código Civil Brasileiro que os impeçam de exercer os seus cargos e atividades objeto da Sociedade.

Parágrafo Quinto - A totalidade das quotas de emissão da Sociedade, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associadas às Quotas estão alienadas fiduciariamente em favor da ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21° andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora"), para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº I1 – Financiamento Imobiliário ("CCB"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", firmado em 1° de março de 2021, entre os sócios, a Securitizadora e a Sociedade ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela Devedora aos sócios deverá ser efetuado na Conta de Patrimônio Separado, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ser observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.

Parágrafo Sexto – Em razão do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas mencionado no Parágrafo Quinto acima, qualquer alteração no presente Contrato Social da Sociedade, a partir da presente data, que possa acarretar restrição no direito da Securitizadora em excutir sua garantia, incluindo, sem limitação, as eventuais transferências de cotas pelos sócios a terceiros, a qualquer título, admissão de novo Quotista na Sociedade sem o prévio consentimento da Securitizadora, aumento ou diminuição de capital social ou exclusão do Parágrafo Quinto da Cláusula Quinta e do presente Parágrafo Sexto, dependerá de prévia e expressa anuência da Securitizadora.

JUCESP
15 12 23

Capítulo III - Do Direito de Preferência

Cláusula Sexta - É assegurado aos Sócios, em igualdade de condições, o direito de preferência na aquisição de quotas da Sociedade em caso de alienação, cessão e/ou transferência de quotas a terceiro(s) e/ou a outro(s) Sócio(s) ("Direito de Preferência"), observadas as disposições a seguir.

Parágrafo Primeiro - Na eventualidade de um Sócio ("Sócio Cedente") desejar transferir a terceiro(s) ou a outro Sócio (ambos denominados em conjunto ou separadamente "Proponente") a totalidade ou uma parte de suas Quotas ("Quotas Oferecidas"), o Sócio Cedente deverá primeiramente oferecer as Quotas Oferecidas aos outros Sócios ("Sócios Não Cedentes"), que terão Direito de Preferência na aquisição das Quotas Oferecidas, proporcionalmente às suas respectivas participações no capital social da Sociedade quando concorrerem entre si (desconsiderada a participação detida pelo Sócio Cedente), pelo mesmo preço e nos mesmos termos e condições oferecidos.

Parágrafo Segundo - A oferta das Quotas Oferecidas será efetuada por meio de notificação escrita do Sócio Cedente aos Sócios Não Cedentes e à Sociedade, especificando: (i) a quantidade de Quotas Oferecidas; (ii) o preço das Quotas Oferecidas, e respectivos termos e condições de pagamento; (iii) o nome completo e a identificação do Proponente, sua atividade principal, grupo econômico ao qual pertence ou controla, e composição societária se for pessoa jurídica. ("Notificação de Cessão"). A Notificação de Cessão deverá ser acompanhada, ainda, (i) de cópia autenticada da proposta vinculante, compromisso ou documento firmado com Proponente, do qual deverá constar, obrigatoriamente, o compromisso irrevogável e irretratável do Proponente de adquirir as Quotas Oferecidas; (ii) de declaração do Proponente de, em ingressando na Sociedade, aderir e submeter-se aos termos e condições deste Contrato Social e eventual Acordo de Sócios e de quaisquer outras informações e condições pertinentes à transferência das Quotas Oferecidas. A Notificação de Cessão deverá, obrigatoriamente e para que produza efeitos quanto aos Sócios Não Cedentes, ser recebida pessoalmente por pelo menos 1 (um) administrador nomeado em ata de reunião ou assembleia do órgão competente pela nomeação dos administradores ou em contrato social das Sócias Não Cedentes ou procurador legalmente constituído.

Parágrafo Terceiro - Fica desde já estabelecido que não terá eficácia e não obrigará os Sócios Não Cedentes por ocasião do exercício do Direito de Preferência a estipulação, por parte do

JUCESP
18 12 23

Proponente, de eventuais condições que não façam parte do ajuste de cessão pura e simples das Quotas Oferecidas, tais como, por exemplo, cláusulas de não concorrência, de "lock up", de ônus sobre as ações, obrigações de fornecimento de bens e/ou serviços, obrigações de fazer ou de não fazer, e outras condições que visem criar restrições não previstas em Contrato Social.

Parágrafo Quarto - Durante o período de 30 (trinta) dias posteriores ao recebimento da Notificação de Cessão, cada Sócio Não Cedente deverá informar mediante notificação enviada ao Sócio Cedente, com cópia para a Sociedade e demais Sócios, se irá ou não exercer seu Direito de Preferência na aquisição de sua parte das Quotas Oferecidas. A inércia de qualquer Sócio e/ou não envio da notificação prevista neste Parágrafo no prazo assinalado será caracterizada como renúncia ao seu Direito de Preferência.

Parágrafo Quinto - Na eventualidade de o Direito de Preferência não ser exercido pelos Sócios Não Cedentes com relação às Quotas Oferecidas, o Sócio Cedente deverá, em até 5 (cinco) dias após o término do período de 30 (trinta) dias referido no Parágrafo Quarto acima, informar, por meio de Notificação aos Sócios Não Cedentes que tenham exercido o Direito de Preferência ("Notificação de Sobra") que eles têm um prazo adicional de 10 (dez) dias, a partir do recebimento da Notificação de Sobra para informar, mediante notificação escrita ("Notificação de Aquisição de Sobra"), se algum deles irá ou não exercer seu respectivo Direito de Preferência na aquisição da parte remanescente das Quotas Oferecidas. A inércia de qualquer Sócio Não Cedente e/ou não envio da Notificação de Aquisição de Sobra no prazo assinalado será caracterizada como renúncia ao seu Direito de Preferência para aquisição das Quotas Oferecidas.

Parágrafo Sexto - Uma vez iniciado o procedimento de Direto de Preferência ora disciplinado, é vedada a retirada ou revogação da Oferta pelo Sócio Cedente.

Parágrafo Sétimo - Se o Direito de Preferência não for exercido com relação a todas as Quotas Oferecidas, o Sócio Cedente poderá ceder todas as Quotas Oferecidas ao Proponente, nos primeiros 60 (sessenta) dias imediatamente seguintes ao término do período de exercício do Direito de Preferência, exatamente de acordo com os termos e condições constantes da Notificação de Cessão, sob pena de ter que submeter a cessão novamente ao procedimento de preferência ora previsto.

JUCESP
15 12 23

Parágrafo Oitavo - O disposto nesta Cláusula aplica-se não só para as operações de compra e venda, mas também para as alienações, transferências e gravames em geral, inclusive doação, permuta, conferência de quotas em integralização de capital, oneração, transferência, caução, aglutinação de participação de Sócios em uma mesma pessoa jurídica, e outras operações, sendo que, na hipótese de a oferta apresentada refletir alienação a título gratuito e/ou não ser integralmente fixada em moeda corrente, não sendo possível o exercício do Direto de Preferência em igualdade de condições (tais como operações de permuta, integralização, doação etc.), o Direito de Preferência poderá ser exercido pelo(s) Sócio(s) Não Cedente(s) mediante pagamento do valor das Quotas Oferecidas, cujo respectivo valor será apurado conforme o método de avaliação disciplinado na Cláusula Décima Oitava deste Contrato Social, adotando-se como base para tanto a data da Notificação de Cessão.

Parágrafo Nono - Na eventualidade de emissão de novas quotas pela Sociedade em decorrência de aumento de capital social, os Sócios terão Direito de Preferência para subscrever as novas quotas, na proporção de suas participações na Sociedade, devendo exercer tal direito em até 30 (trinta) dias a contar da deliberação do aumento, mediante notificação escrita enviada à Sociedade, com cópia para os demais Sócios.

Parágrafo Décimo - É vedado aos Sócios ceder, transferir ou de qualquer forma negociar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, o Direito de Preferência para a cessão e/ou subscrição de novas quotas emitidas em aumentos de capital social a terceiros ou a outros Sócios.

Parágrafo Décimo Primeiro - No caso de venda, permuta, doação, conferência ao capital, mútuo, ou qualquer outra forma de cessão, alienação ou transferência, a qualquer título, de forma indireta, no todo ou em parte, ou, ainda, promessa de prática de quaisquer dos referidos atos ("Alienação") de quaisquer das quotas/ações representativas do capital social de qualquer das Sócias, observado o disposto no item (viii) deste parágrafo, os demais Sócios terão uma opção de compra ("Opção de Compra") com relação à totalidade das quotas detidas pelo Sócio afetado pela ou objeto da Alienação ("Sócio Ofertante"), na Sociedade. Para tanto, o Sócio Ofertante obriga-se a notificar, com a devida antecedência ou, em última hipótese, na mesma data, os demais Sócios, com cópia para a Sociedade, da ocorrência da Alienação ("Notificação do Sócio Ofertante"), de modo que deverão ser observadas as disposições a seguir definidas:

JUCESP
15 12 23

(i) A Notificação do Sócio Ofertante ter-se-á como enviada na data em que o outro Sócio (ou o último dos demais Sócios, se houver mais de dois), comprovadamente tomar conhecimento da ocorrência da Alienação do Sócio Ofertante;

(ii) Os outros Sócios poderão exercer a Opção de Compra em até 30 (trinta) dias a contar da data em que for considerada enviada a Notificação do Sócio Ofertante, sempre por meio de aviso escrito, ao Sócio Ofertante, com cópia para a Sociedade e demais Sócios, informando sua intenção de fazê-lo, encaminhado no mínimo 10 (dez) dias úteis antes da data de exercício pretendida, ou seja, da data em que as Quotas objeto da Opção de Compra deverão ser transferidas;

(iii) havendo mais de 2 (dois) sócios, no prazo acima, os que ainda não tiverem exercido a Opção de Compra, poderão fazê-lo, sendo os Sócios que exercerem a Opção de Compra concorrerão entre si para a aquisição das Quotas do Sócio Ofertante proporcionalmente à sua respectiva participação no Capital Social da Sociedade, excluída a participação do Sócio Ofertante;

(iv) a Opção de Compra poderá ser exercida a qualquer tempo, em caso de a Alienação não ser comunicada aos demais Sócios e à Sociedade pelo Sócio Ofertante;

(v) O preço a ser pago por cada Quota objeto da Opção de Compra será o valor de tais Quotas avaliado de acordo com o método descrito na Cláusula Décima Oitava do presente Contrato Social, tomando-se como data base da avaliação a data da Alienação ("Preço"), a ser pago, no que se refere à quantidade de parcelas e correção monetária, conforme o Parágrafo Segundo de referida Cláusula, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data em que se operar a transferência da titularidade das Quotas objeto da Opção de Compra, sendo certo que os pagamentos serão realizados mediante depósito em conta-corrente de titularidade do Sócio Ofertante, a ser informada na Notificação do Sócio Ofertante;

(vi) O comprovante do depósito servirá como comprovação da mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação, pelo credor do Preço quanto ao seu pagamento;

(vii) Exercida a Opção de Compra, (i) fica o Sócio Ofertante obrigado a vender e o outro Sócio a comprar a totalidade das Quotas objeto da Opção de Compra, pelo Preço, livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus; e (ii) ficam as partes obrigadas a assinar a respectiva alteração do Contrato Social a fim de formalizar a cessão das Quotas objeto da Opção de Compra;

(viii) O disposto neste Parágrafo não se aplica à alienação, cessão ou transferência, direta ou indireta, de ações ou valores mobiliários de emissão da Gafisa S.A., e não se aplica, para fins de clareza, nas operações de reestruturação societária que envolvam ou resultem em sociedades e/ou companhias controladas ou sob o controle comum, direta ou indiretamente, da Gafisa S.A.

Cláusula Sétima - Qualquer negócio efetuado com violação, infringência ou descumprimento ao disposto neste Capítulo III será considerado inválido e ineficaz, não sendo oponível nem produzindo efeitos com relação à Sociedade e aos demais Sócios.

Capítulo IV - Administração e Representação

Cláusula Oitava - A administração da Sociedade será composta de, no mínimo, 2 (dois) administradores, denominados Diretores, Sócios ou não Sócios, residentes e domiciliados no país, os quais poderão ser nomeados em ato separado do presente Contrato Social e ficarão sujeitos às disposições do Contrato Social e aos limites e restrições fixados no ato de sua nomeação.

Parágrafo Primeiro – São Diretores da Sociedade:

(i) **Frederico Pereira Kessler,** brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n° 088212162 (IFP/RJ), inscrito no CPF/ME sob o n° 008.478.617-59, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro /RJ, com endereço comercial na Praia de Botafogo, 370, Segundo Andar, parte, CEP 22250-0400;

(ii) **Sheyla Castro Resende**, brasileira, divorciada, engenheira civil, portadora da Carteira Nacional de Habilitação n° 03707063440 e inscrita no CPF/ME sob o n° 070.696.986-31, residente e domiciliada na capital do estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 131, 13° andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900;

(iii) **Luis Fernando Garzi Ortiz,** brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 23.119.488-2 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o n° 265.140.308-31, residente e domiciliado na capital do estado de São Paulo, com endereço

JUCESP
15 12 23

comercial na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900; e

(iv) **Edmar Prado Lopes Neto**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 04.066.178-7-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 931.827.087-91, residente e domiciliado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 131, 13º andar, torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

Parágrafo Segundo - A representação da Sociedade, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, perante qualquer pessoa, natural ou jurídica de direito público ou privado, autoridade, ofício ou repartição, se fará da seguinte forma:

(i) Quaisquer dos Diretores, isoladamente e independente da ordem de nomeação, nos atos que gerem obrigações à Sociedade ou de movimentações financeiras não superiores a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), além dos atos de rotina administrativa, para fins de representar a Sociedade perante terceiros, entidades públicas ou privadas, autarquias, cartórios e instituições financeiras, bem como em atos de natureza paralegal e administrativa.

(ii) 2 (dois) Diretores em conjunto, ou um Diretor em conjunto com um procurador(a), devidamente constituído por 2 (dois) Diretores, nos atos que gerem obrigações à Sociedade superiores a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); ou

(iii) 2 (dois) Procuradores da Sociedade em conjunto, com poderes para atuar nos exatos termos especificados nos respectivos instrumentos de mandato, observados os limites e condições neles estabelecidos.

Parágrafo Terceiro - Os Diretores designados pelos Sócios conforme Parágrafo Primeiro acima, cumprirão mandato por prazo indeterminado, podendo os mesmos ser destituídos, a qualquer tempo, pelo voto de Sócio(s) representantes de mais da metade do capital social da Sociedade.

JUCESP
15 12 23

Parágrafo Quarto - Os Diretores somente serão remunerados mediante deliberação do Sócio(s) representando mais da metade do capital social, devidamente formalizada.

Parágrafo Quinto - São atribuições dos Diretores, além de outras que lhe conferem a legislação e o Contrato Social, sempre visando à consecução do objeto social:

(i) admitir e demitir empregados, fixar os níveis de remuneração do pessoal, criar e extinguir cargos;
(ii) elaborar os planos de investimentos e os orçamentos de operação;
(iii) transigir, renunciar, desistir, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, fazer aplicações de recursos, adquirir e alienar bens móveis e imóveis;
(iv) hipotecar, penhorar ou onerar por quaisquer outras formas os bens imóveis para consecução do seu objetivo social;
(v) doar áreas de recuo ao poder público ou dele receber investiduras;
(vi) levantar balanços semestrais ou intermediários, quando indicado;
(vii)abrir e encerrar filiais da Sociedade, mediante ata de reunião de diretores e/ou administração ou outro documento assemelhado;
(viii) elaborar o relatório e as demonstrações financeiras de cada exercício; e
(ix) outorgar mandatos em nome da Sociedade.

Parágrafo Sexto - As deliberações dos Diretores quanto a atos cuja decisão seja de competência da diretoria serão aprovadas por mais da metade dos respectivos membros.

Parágrafo Sétimo - Os procuradores da Sociedade serão constituídos por instrumento público ou particular, sempre com poderes especiais, prazo certo e menção expressa da finalidade para a qual é outorgado e a da proibição ou da faculdade de seu substabelecimento, neste último caso com especificação dos poderes que possam ou dos que não possam ser substabelecidos. O instrumento de mandato, quer outorgue aos procuradores poderes para agirem isoladamente, quer determine que o façam em conjunto ou com um diretor ou outro procurador, é sempre firmado por 2 (dois) diretores em conjunto.

Parágrafo Oitavo - Para os efeitos do disposto no Parágrafo anterior, entende-se também por mandato com prazo certo aquele cuja vigência tem o seu término expressamente vinculada à

JUCESP
15 12 23

prática do ato ou operação para o qual é especificamente outorgado; os mandatos judiciais valem, salvo revogação expressa, pelo tempo de duração dos processos neles especificados, até decisão final e irrecorrível.

Parágrafo Nono - Dependerá de prévia e expressa autorização dos Sócios a prática dos seguintes atos, observado o quanto disposto na Cláusula Nona abaixo:

(i) pedido de dissolução da Sociedade;
(ii) confissão de insolvência da Sociedade;
(iii) a incorporação, fusão ou transformação da Sociedade em outra; e
(iv) aquisição de participações em outras Sociedades.

Parágrafo Décimo - É vedada aos Diretores a prática de atos ou o uso da denominação social em negócios que contrariem o presente Contrato Social.

Parágrafo Décimo Primeiro - Os Diretores nomeados no Parágrafo Primeiro acima declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade (art. 1.011, § 1º, CC/2002).

Capítulo V - Deliberações dos Sócios

Cláusula Nona - Com exceção dos casos em que a lei aplicável, ou no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, ou o presente contrato exija quórum determinado ou específico para a tomada de decisões, todas as demais deliberações serão tomadas, pelo voto de Sócio(s) detentores de quotas representativas de mais da metade do capital social, atribuindo-se a cada quota um voto, ressalvadas as matérias a seguir mencionadas, que dependerão de prévia, expressa autorização por escrito dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral:

JUCESP
15 12 20

a) emissão de novas Quotas e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de Quotas, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Quotas;

b) qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, direto ou indireto, ou, ainda, a incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora;

c) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Devedora;

d) redução do capital social ou resgate de Quotas pela Devedora, ressalvada a redução do capital social por parte da Gafisa referente ao montante recebido no âmbito da CCB destinado ao reembolso dos recursos dispendidos para a aquisição e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, limitado ao máximo de R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);

e) alienação, transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, a terceiros, de quaisquer ativos integrantes do patrimônio da Devedora, exceto em relação às unidades do Empreendimento Imobiliário, os quais somente poderão ser alienados estritamente em observância ao Contrato de Cessão Fiduciária;

f) constituição de qualquer Ônus sobre os ativos integrantes do patrimônio da Devedora, caução, ou outra garantia, exceto pelo ônus existentes na presente data ou constituído nos termos dos Documentos da Operação, bem como os bens objeto das Garantias da presente Operação de Securitização;

g) permitir que a Devedora participe de qualquer operação que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes, deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelos Fiduciantes;

h) renúncia a direitos que causem um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido), desistência de pretensões ou cancelamento de créditos e/ou de recebíveis da Devedora;

JUCESP
16 12 23

i) fazer com que a Devedora adote qualquer prática, aja, deixe de agir ou celebre qualquer negócio que possa causar um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido) na Devedora ou em sua condição financeira, nos seus negócios, nas operações ou nas oportunidades de negócio;

j) condução, de qualquer forma, dos negócios da Devedora fora de seu curso normal, sob pena de vencimento antecipado da CCB nos casos em que houver a alteração ou modificação do objeto social da Devedora;

k) Ônus ou prática de quaisquer atos e assinatura de quaisquer documentos que exonerem terceiros de suas responsabilidades para com a Devedora, que cause um Efeito Adverso Relevante, observado que a instituição de Ônus poderá ocasionar o vencimento antecipado da CCB;

l) contratação de qualquer endividamento no mercado financeiro ou realização de qualquer operação no mercado de capitais, sob pena de vencimento antecipado da CCB;

m) participação em grupo de sociedades e aquisição de controle de outras sociedades;

n) qualquer das matérias que, nos termos do Código Civil os sócios da Devedora tenham direito de recesso/retirada;

o) qualquer deliberação e/ou alteração no Contrato Social da Devedora que possa acarretar restrição no direito da Fiduciária em excutir sua garantia; e/ou

p) seja verificado no demonstrativo consolidado da Devedora e/ou dos Fiduciantes patrimônio líquido negativo da Devedora e/ou dos Fiduciantes.

JUCESP
15 12 23

Parágrafo Primeiro - As deliberações de Sócios serão tomadas por meio de reunião de Sócios, a qual será dispensável quando todos os Sócios decidirem por escrito sobre a matéria que seria objeto da reunião, assim como nas demais hipóteses previstas em lei.

Parágrafo Segundo - A convocação da reunião de Sócios poderá ser realizada por pelo menos 1 (um) Diretor, mediante comunicação escrita, devendo conter as informações quanto ao local, à data, à hora e à ordem do dia, e ser enviada por carta ou telegrama com aviso de recebimento, protocolo ou entregue contra recibo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. Dispensa-se a formalidade de convocação da reunião quando todos os Sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo Terceiro - A reunião instala-se validamente com presença de Sócio(s) detentor(es) de mais da metade do capital social, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda convocação, sem prejuízo do quórum de deliberação previsto no caput desta Cláusula.

Parágrafo Quarto - A mesa da reunião de Sócios poderá ser composta por quaisquer pessoas da escolha dos Sócios presentes, e dos trabalhos serão lavradas atas que serão assinadas pelos membros da mesa e por Sócios participantes da reunião, quantos bastem à validade das deliberações.

Parágrafo Quinto - Fica dispensada a abertura de livro de atas de reunião de Sócios, devendo as respectivas atas serem lavradas em folhas soltas para fins de registro no competente órgão de registro de empresas e ser arquivadas na sede da Sociedade, após registradas. Os administradores deverão levar as atas das reuniões de Sócios a registro perante o competente órgão de registro de empresas em até 30 (trinta) dias a contar da lavratura da respectiva ata.

Parágrafo Sexto - Ficam dispensadas de registro as atas de reunião de Sócios cujas deliberações não operarem efeitos perante terceiros, de modo que estas deverão ser arquivadas na sede da Sociedade.

Parágrafo Sétimo - Os Sócios poderão ser representados nas reuniões de Sócios por procurador, nomeado com poderes específicos, podendo ser Sócio ou não, advogado ou não.

JUCESP
16 12 25

Parágrafo Oitavo - As deliberações de Sócios tomadas de conformidade com a lei e com o presente Contrato Social vinculam a Sociedade e todos os Sócios, ainda que ausentes, omissos ou dissidentes.

Parágrafo Nono - Os Sócios reunir-se-ão ordinariamente dentro dos 4 (quatro) meses seguintes ao encerramento do exercício social, para aprovação do balanço e destinação dos lucros e perdas e, extraordinariamente, sempre que requererem os interesses sociais.

Parágrafo Décimo - O presente contrato social é reformável no todo ou em parte, em virtude de decisão aprovada por sócio(s) detentor(es) de quotas representativas de três quartos do capital social, sendo que a alteração do contrato social e seu respectivo registro nos órgãos competentes, poderão ser efetuados ainda que falte a assinatura de algum dos Sócios.

Cláusula Décima - Os Sócios dissidentes das deliberações adotadas em reuniões ou assembleias de Sócios somente poderão exercer o direito de retirada da Sociedade nas hipóteses expressamente previstas em lei, sendo vedada, contudo, a possibilidade de retirada de Sócios mediante denúncia ou notificação, não sendo admitida a retirada com base no artigo 1.029 do Código Civil Brasileiro.

Capítulo VI - Exercício Social, Balanço e Resultados

Cláusula Décima Primeira - O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano, quando deverão ser levantadas as demonstrações contábeis da Sociedade requeridas em lei.

Cláusula Décima Segunda - Os lucros e resultados da Sociedade terão a destinação que os Sócios deliberarem, mediante voto de Sócio(s) que representem mais da metade do capital social.

Parágrafo Primeiro - Os Sócios poderão realizar distribuições de lucros e/ou levantamento de demonstrações contábeis em períodos menores que o do exercício social, inclusive semestral, trimestral ou mensal.

Parágrafo Segundo - Os lucros e resultados da Sociedade poderão ser distribuídos de forma desproporcional, ou seja, em proporção diversa da proporção que determinado Sócio possua no

JUCESP
15 12 23

capital social da Sociedade, sendo certo que a distribuição realizada em desproporção deverá ser previamente aprovada pelo Sócio ao qual couber desproporção inferior ao seu percentual no capital social da Sociedade.

Capítulo VII - Dissolução ou Liquidação

Cláusula Décima Terceira - A Sociedade se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em Lei, estabelecendo os Sócios a forma de liquidação, nomeando o liquidante e fixando sua remuneração.

Cláusula Décima Quarta - A Sociedade não se dissolverá nos casos de:

(i) interdição, desaparecimento, morte, insolvência civil, falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou retirada ou em qualquer outra hipótese de resolução da Sociedade em relação a um Sócio, hipóteses em que a Sociedade prosseguirá com os demais Sócios;
(ii) mudança de denominação, transformação ou fusão de qualquer dos Sócios com terceiros; e
(iii) caso venha remanescer apenas um Sócio, hipótese em que permanecerá em vigor pelo prazo permitido em Lei, até que a composição societária de 2 (dois) Sócios ou mais seja restabelecida.

Capítulo VIII - Da Resolução Da Sociedade Em Relação A Um Sócio

Cláusula Décima Quinta - Caso algum Sócio pessoa física venha a falecer (ou evento com os mesmos efeitos), seus herdeiros ou sucessores somente poderão ingressar na Sociedade se os demais Sócios, mediante deliberação de Sócio(s) representantes de mais da metade do capital social, desconsideradas as quotas do Sócio falecido, aceitarem o respectivo ingresso.

Cláusula Décima Sexta - Sem prejuízo das demais hipóteses previstas em lei ou neste Contrato Social, ocorrerá a resolução da Sociedade em relação a um Sócio:

JUCESP
15 12 23

(i) no caso de morte de Sócios, salvo se o ingresso dos herdeiros e/ou sucessores for aceito nos termos da Cláusula anterior;
(ii) no caso de declaração de ausência ou incapacidade de Sócio pessoa física;
(iii) no caso de falência de Sócio; e
(iv) no caso de exclusão de Sócio por justa causa, nos termos do artigo 1.085 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Único - Sem prejuízo das demais disposições legais, das disposições fixadas neste Contrato Social ou ajustadas entre os Sócios em acordo, e apenas a título de exemplo, sem constituir rol taxativo, ensejará a justa causa, permitindo a exclusão extrajudicial de Sócio, nos termos do artigo 1.085 do Código Civil, mediante aprovação de Sócios representantes de mais da metade do capital social da Sociedade, o descumprimento das regras de aportes de recursos, inclusive por meio de adiantamentos para futuro aumento de capital ou aumentos de capital, necessários à manutenção da Sociedade, inclusive nos termos definidos em Acordo de Sócios da Sociedade.

Cláusula Décima Sétima - Nas hipóteses previstas na Cláusula anterior, bem como nas demais hipóteses de resolução da Sociedade em relação a um Sócio, a liquidação da respectiva participação no capital social será realizada de acordo com a forma estipulada na Cláusula Décima Oitava e respectivos Parágrafos abaixo.

Cláusula Décima Oitava - Nos casos em que se operar a resolução da Sociedade em relação a um Sócio, serão extintas as quotas pertencentes ao Sócio a que se referir o evento e os haveres correspondentes às quotas extintas, consideradas pelo montante efetivamente realizado, serão apurados e pagos, com base em balanço especialmente levantado para esse fim, que avaliará a Sociedade com base na data da resolução, segundo um dos seguintes critérios, o que for menor:

(i) o valor da Sociedade segundo o seu patrimônio líquido contábil; ou
(ii) o valor da Sociedade apurado segundo a metodologia do fluxo de caixa descontado, apurado pela administração da Sociedade.

JUCESP
15 12 23

Parágrafo Primeiro - Serão descontados do valor dos haveres relativos às quotas a serem liquidadas eventuais valores devidos pelo respectivo sócio à Sociedade.

Parágrafo Segundo - A Sociedade deverá efetuar o pagamento dos haveres apurados, independentemente do critério aplicado, em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira 90 (noventa) dias, contados da data do balanço especial. As parcelas serão remuneradas segundo a variação do índice a ser aplicado a critério da Sociedade.

Parágrafo Terceiro - O pagamento dos haveres aqui previstos poderá ser, a critério exclusivo dos Sócios, substituído, no todo ou em parte, pela entrega, ao respectivo credor, de bens ou direitos integrantes do ativo da própria Sociedade.

Capítulo IX - Disposições Gerais

Cláusula Décima Nona - Todas as notificações e comunicações referentes ao presente instrumento, inclusive todas as convocações de reunião de Sócios, deverão ser realizadas por escrito, por correio, com aviso de recebimento, ou outra forma escrita que permita comprovar o recebimento nos endereços designados no preâmbulo, ficando a cargo dos Sócios manter seus respectivos endereços devidamente atualizados perante a Sociedade.

Cláusula Vigésima - Os Sócios poderão deliberar a respeito da transformação da Sociedade de limitada para sociedade anônima, mediante aprovação de Sócio(s) representante(s) mais da metade do capital social, renunciando os Sócios ao direito de se retirar da Sociedade em caso de transformação da mesma em sociedade anônima.

Cláusula Vigésima Primeira - O não cumprimento por parte dos Sócios, seus herdeiros e sucessores, de quaisquer obrigações estipuladas neste Contrato Social acarretará a execução judicial das obrigações de fazer, de não fazer e de prestar declaração de vontade, conforme artigos 461 e seguintes e 466-B do Código de Processo Civil, valendo o presente como título executivo.

Cláusula Vigésima Segunda - Além de sujeitar-se à execução específica a que se refere a Cláusula anterior, a parte que não cumprir qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento ficará sujeita, cumulativamente, ao pagamento de perdas e danos.

JUCESP
16 12 23

Cláusula Vigésima Terceira - A Sociedade e seus Administradores deverão observar as disposições contidas em Acordo de Sócios arquivado em sua sede social.

Capítulo X - Solução De Controvérsias

Cláusula Vigésima Quarta - O presente Contrato Social será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Cláusula Vigésima Quinta - Os Sócios envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato Social, podendo, se conveniente a todas as partes, utilizar o procedimento de mediação.

Parágrafo Primeiro - Comprometem-se as partes, por si e por seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título, a remeter qualquer controvérsia decorrente deste contrato social à arbitragem.

Parágrafo Segundo - A arbitragem obedecerá obrigatoriamente às regras do Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Câmara Eleita"), servindo esta Cláusula como cláusula compromissória para efeito do que dispõe o parágrafo 1° do artigo 4° da Lei 9.307/96. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral, da mesma forma, caberá à Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Terceiro - Quanto ao número de árbitros, cada parte envolvida no eventual litígio poderá indicar um árbitro para compor a arbitragem, de modo que os eventuais litígios serão sempre resolvidos por um número de árbitros igual ao número de partes envolvidas na disputa. Contudo, em sendo par o número de partes envolvidas da disputa, os árbitros nomeados deverão escolher um outro árbitro para compor a arbitragem. Se os árbitros escolhidos pelas partes não puderem chegar a um acordo com relação à escolha do outro árbitro em um período de 30 (trinta) dias após sua indicação, então o outro árbitro será indicado pela Câmara Eleita, nos termos do respectivo regulamento. O presidente da Câmara Eleita será indicado pelos demais árbitros de comum acordo, sob pena de este ser indicado pela Câmara Eleita, nos termos do respectivo regulamento.

JUCESP
15 12 23

Parágrafo Quarto - Desde que o façam de comum acordo, os envolvidos na arbitragem poderão indicar árbitro único para solucionar a controvérsia.

Parágrafo Quinto - Os Sócios declaram conhecer os regulamentos e regras relativas à Câmara Eleita, estando cientes e concordando com estes, reconhecendo a possibilidade de nomeação de árbitro pela própria Câmara Eleita em caso de não indicação de árbitro por uma parte e de que a arbitragem poderá seguir sem a assinatura por uma das Partes do "Termo de Arbitragem" ou equivalente.

Parágrafo Sexto - A Arbitragem terá como idioma oficial o português, será regida pela Legislação Brasileira e ocorrerá na Cidade de São Paulo-SP, na sede da câmara ora eleita e, na impossibilidade desta, em outro lugar indicado pela Câmara Eleita.

Parágrafo Sétimo - A parte vencida, contudo, pagará os custos incorridos pela parte vencedora no curso do procedimento arbitral, inclusive honorários de advogados, obedecidos os patamares de mercado, honorários dos árbitros, taxas da câmara arbitral, custas e honorários relativos a eventuais perícias e todas as demais despesas envolvidas.

Parágrafo Oitavo - A cláusula compromissória firmada neste ato obriga todas as partes e seus sucessores a qualquer título.

Parágrafo Nono - As Partes reconhecem que qualquer um deles pode precisar de liminares para evitar prejuízo ou risco de prejuízo a seus direitos. Assim, a solicitação de liminares ou outros mandados judiciais ao Poder Judiciário, antes ou após o início dos procedimentos de arbitragem estabelecidos neste Acordo, não será considerada incompatível com as disposições desta Cláusula, nem uma renúncia a tais disposições.

Parágrafo Décimo - A decisão proferida pela referida Comissão de Arbitragem será considerada definitiva e irrecorrível pelas partes.

Parágrafo Décimo Primeiro - Sem prejuízo da cláusula compromissória ora pactuada, as partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo-SP, como o competente para as questões previstas no Parágrafo Nono desta Cláusula ou solução de qualquer questão ou matéria de competência

JUCESP
15 12 23

exclusiva do Poder Judiciário e não delegável ao Juízo Arbitral, nos termos da legislação vigente, inclusive para execução da sentença/laudo arbitral, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Assinatura eletrônica: Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento por meio eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas, as quais também assinam o presente instrumento por meio eletrônico, que, para todos os fins e efeitos de direito, é reconhecido pelas Partes como meio idôneo com a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma digital. A formalização da avença na maneira aqui acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de títulos e documentos e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

JUCESP
15 12 23

(Página de assinaturas da 7ª Alteração ao Contrato Social da NUOVE DIREZIONI SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., datada de 28 de abril de 2023).

Sócias:

GAFISA S.A.
p.p. Lineia Mathias Smith e Vagner Augusto Nunes

GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.
p.p. Lineia Mathias Smith e Vagner Augusto Nunes

Administrador Eleito:

Edmar Prado Lopes Neto

Testemunhas:

1.
Nome: Beatriz Buchetti
CPF/ME: 437.584.308-01
RG: 56.090.399-6

2.
Nome: Gabriel Taveira Gosuen
CPF/ME: 405.858.128-02
RG: 48.268.812-9

JUCESP
14
15 DEZ 2023

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL
467.568/23-6
JUCESP

JUCESP

BALANÇO PATRIMONIAL
NUOVE DIREZIONI SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2022
CNPJ: 35152014000105

(Em Reais)

ATIVO	dez-22
Circulante	
Disponibilidades	
Caixa e Bancos	93.500
Aplicações Financeiras	1.151.060
Ajuste Instrumentos Financeiros - CPC	-
Total Disponibilidades	**1.244.560**
Clientes	
Clientes de Incorp.e Venda de Imóveis	67.645.856
Recebíveis e Serviços de Construção	-
Outros Valores a Receber	5.060.499
Total Clientes	**72.706.355**
Estoques	
Terrenos	-
Imóveis em Construção	5.600.528
Terrenos	2.693.189
Construção	1.811.231
Financeiro	1.050.948
Incorporação	45.160
Ajuste CFC 963/03	-
Imóveis Concluídos	-
Estoque a VP - CPC	-
Total Estoques	**5.600.528**
Gastos com Vendas a Apropriar	-
Redutora Stand de Vendas - CPC	-
Cessão de Créditos a Receber	-
Outros Realizáveis	-
Dividendos a Receber	2.162.541
Ajuste Oferta Pública - CPC	-
Dispêndios do Exerc. Seguinte	-
Ativo Circulante	**81.713.984**
Realizável a Longo Prazo	
Clientes	
Clientes de Incorp.e Venda de Imóveis	-
Total Clientes	**-**
Cessão de créditos a receber	-
Outros Realizáveis	-
Dividendos a Receber	-
Imóveis a comercializar	
Aplicações Financeiras	-
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	-
IR/CS Diferidos - CPC	-
Realizável a Longo Prazo	**-**
Permanente	
Investimentos	-
Imobilizado	178.977
Stand - CPC	18.855
Diferido	-
Ativo Permanente	**197.832**
TOTAL ATIVO	**81.911.816**

PASSIVO	dez-22
Circulante	
Empréstimos e Financiamentos	
Debêntures	-
Debêntures Ajuste CPC	-
Cédula de Crédito Bancário	-
Empréstimos	0
Empréstimos de Mútuo	-
Empréstimos - Ajuste CPC	-
Financiamentos para compra de imóveis	-
Sistema Financeiro da Habitação	-
Recompra de Ações	-
Total Empréstimos e Financiamentos	**0**
Obrigações por Incorp. Imobiliárias	(0)
Obrigacões por Compra de Imóveis	2.348.335
Obrigacões por Compra de Terrenos CPC	-
Provisões para Garantias CPC	329.830
Fornecedores de Materiais e Serviços	-
Impostos e Contribuições	690.491
Dividendos a Pagar	-
Cessão de Créditos	-
Salários, Encargos e PLR a Pagar	162.412
Adiantamento de Clientes	81.060
Outros Credores	7.647.728
Passivo Circulante	**11.259.856**
Exigível a Longo Prazo	
Empréstimos e Finaciamentos	
Debêntures	-
Sistema Financeiro da Habitação	-
Empréstimos	8.724.580
Empréstimos de Mútuo	-
Cédula de Crédito Bancário	-
Financiamentos	-
Recompra de Ações	-
Total Empréstimos e Financiamentos	**8.724.580**
Obrigações por Incorp. Imobiliárias	20.271
Obrigacões por Compra de Imóveis	-
Obrigacões por Compra de Terrenos a VP CPC	-
Outros Credores	-
Adiantamento Futuro Aumento de Capital	-
Cessão de Créditos	-
Imposto de renda e contrib. social diferidos	-
IR/CS Diferidos - CPC	-
Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar	0
Receita de Vendas a Apropriar	0
Custo de Vendas a Apropriar	-
Despesas de Incorporação a Apropriar	-
Despesas de Vendas a Apropriar	-
Ajuste CFC 963/03	-
Total Exigível a Longo Prazo	**8.744.851**
Resultado de Exercícios Futuros	
Deságio sobre Investimentos	
Total de Resultado de Exercícios Futuros	**-**
Patrimônio Líquido	
Capital Social	42.872.243
(-) Ações em Tesouraria	-
Stock Option CPC	-
(-) Gastos com Oferta Publica de Ações	-
(-) Custo de Compensação CPC	-
Reservas de Capital	-
Reservas de Lucro	6.396.136
Resultados Acumulados	4.877.322
Resultado do Período	7.761.408
Total Patrimônio Líquido	**61.907.109**
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**81.911.816**

Natan Athaide dos Santos
Contador Responsável
CRC 1SP325568/O-6

LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
Representante Legal
CPF 265.140.308-31

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
NUOVE DIREZIONI SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022
CNPJ: 35152044000105
(Em Reais)

	dez-22
Receita Operacional	
Receita de Incorporação e Venda de Imóveis	39.288.615
Receita de Juros	68.044
Receita a VP CPC	(1.562.557)
Receita de Construção e Prestação de Serviços	(4.900)
Receita de Construção e Prestação de Serviços	-
Custo de Construção e Prestação de Serviços	(4.900)
Receita das Permutas	930.760
Receita Operacional Bruta	**38.719.962**
Deduções da Receita Bruta	
(-) Unidades distratadas	-
(-) Corretagem sobre vendas	-
(-) Impostos s/vendas de imóveis e serviços	(801.114)
(-) Impostos S/Venda de Imóveis	(801.114)
(-) Impostos S/Serviços	-
Total de Deduções da Receita	**(801.114)**
Receita Operacional Líquida	**37.918.848**
Custo Operacional	
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis	(28.986.339)
Terreno	(7.083.733)
Construção	(13.922.808)
Financeiro	(6.816.174)
Despesas Gerais de Incorporação	(134.097)
Provisão Garantias CPC	(98.768)
Custo a VP CPC	-
Custo das Permutas	(930.760)
Custo de Produtos Vendidos	(28.986.339)
Lucro Bruto	**8.932.508**
Despesas Operacionais Indiretas	
Despesas de Vendas	(380.723)
Despesas com Publicidade	-
(-) Ajuste Stand - CPC	-
Despesas Gerais e Administrativas	(429.081)
Provisão de Bonus	-
Despesas Tributárias	-
Outras receitas e despesas operacionais	26.951
Provisão para Reserva de Contingência	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	-
Total de Despesas Operacionais	**(782.854)**
EBITDA	**8.149.655**
Depreciações e Amortizações	(18.112)
Depreciações Stand de Vendas - CPC	-
Stock Options - CPC	-
EBIT	**8.131.543**
Receitas Financeiras	1.479.487
Receitas Financeiras - CPC	-
Despesas Financeiras	(659.634)
Despesas Financeiras - CPC	-
Resultado não recorrente	-
Lucro Operacional	**8.951.396**
Resultado não Operacional	-
Lucro antes do IR e CS	**8.951.396**
Imposto e Contribuições Diferidos	-
Imposto e Contribuições Diferidos - CPC	-
Provisão para IR e CS	(1.189.988)
Lucro após IR e CS	**7.761.408**
Minoritários	-
Lucro Líquido do Exercício	**7.761.408**

Natan Athaide dos Santos
Contador Responsável
CRC 1SP325568/O-6

LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
Representante Legal
CPF 265.140.308-31

Declaração

Eu, EDMAR PRADO LOPES NETO, portador da Cédula de Identidade nº 04.066.178-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 931.827.087-91, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa NUOVE DIREZIONI SPE 0 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, CJ131 13AD T1, Vila Nova Conceicao, SP, São Paulo, CEP 04543-900, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

Cleber Faria Fernandes
Procurador

EDMAR PRADO LOPES NETO

RG: 04.066.178-7

NUOVE DIREZIONI SPE 0 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo XII

Estatuto Social vigente da Gafisa 80

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
0.613.185/08-0

N.I.R.E.
SINGULAR
MATRIZ
FILIAL

N.I.R.E.
COLEGIADA
MATRIZ
FILIAL

GAFISA SPE-80 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 92.272.306/0001-71
NIRE 35221809588

ATA DE TRANSFORMAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA DENOMINADA GAFISA SPE-80 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EM SOCIEDADE ANÔNIMA SOB A DENOMINAÇÃO DE GAFISA SPE-80 PARTICIPAÇÕES S.A.

1. Local, Data e Hora: Na sede social da Gafisa SPE-80 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Sociedade"), localizada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8.501, 19º andar (parte), Jardim Universidade Pinheiros, CEP 05425-070, no dia 10] de junho de 2008, às 10:00h.

2. Convocação: Dispensada em virtude da presença de sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade, nos termos do artigo 1.072, §2º, da Lei nº 10.406/02.

3. Presença: Sócios representando a totalidade do capital social, a saber:

(i) **GAFISA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n° 01.545.826/0001-07, NIRE n° 35300147952, com sede nesta cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8501, 19° andar, CEP 05425-070, neste ato representada por seus diretores, Alceu Duilio Calciolari, brasileiro, viúvo, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n° 12.207.071-SSP/SP, inscrito no CPFIMF sob o n° 031.716.238-11, e Odair Garcia Senra, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 3259126-SSP/SP, inscrito no CPF sob o n° 380.915.938-72, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida das Nações Unidas, 8501, 19° andar, CEP 05425-070;

AUG 12 2008

JUCESP Nº35300360508

SECRETARIA DA FAZENDA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO - certifico que este [illegible] foi registrado
sob o nº [illegible] e averbado nesta data.

386

(ii) **WILSON AMARAL DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 6.269.899 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 527.350.108-30, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, 8501, 19º andar, CEP 05425-070; e,

(iii) **ALCEU DUILIO CALCIOLARI**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 12.207.071-SSP/SP, inscrito no CPFIMF sob o nº 031.716.238-11, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, 8501, 19º andar, CEP 05425-070.

4. Deliberações tomadas por unanimidade de votos dos sócios presentes, sem quaisquer ressalvas:

4.1. Transformar, independentemente de dissolução e liquidação, a Sociedade em sociedade anônima, passando a mesma a ser denominada Gafisa SPE-80 Participações S.A. e a ser regida pelas disposições da Lei nº 6.404/76 e demais dispositivos aplicáveis, bem como pelo estatuto social que constitui o **Anexo I** à presente ata ("Estatuto Social"), o qual é ora aprovado, não importando a transformação em qualquer solução de continuidade, permanecendo em vigor todos os direitos e as obrigações sociais e mantidos o mesmo patrimônio e a mesma escrituração comercial e fiscal, alterando-se, no entanto, o objeto social da Sociedade.

4.2. Manter inalterada a cifra do capital social da Sociedade, no valor de R$1.000,00, totalmente subscrito e integralizado, que, em virtude da transformação, passará a ser representado por 1.000 ações, todas ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, distribuídas entre os acionistas na proporção das suas quotas no capital social da Sociedade, conforme especificado no **Anexo II** à presente ata.

4.3. Determinar que a Sociedade transformada será administrada apenas por uma Diretoria, na forma do disposto no Estatuto Social, e eleger as pessoas físicas abaixo indicadas, todas com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, 8501, 19º andar (parte), CEP: 05425-070, os quais serão investidos no cargo para o quais foram nomeados mediante a assinatura de termo de posse no livro próprio, oportunidade em que farão a declaração de desimpedimento prevista em lei, para mandato a se encerrar quando da realização da Assembléia Geral de Acionistas da Companhia que deliberar sobre as contas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010, para os seguintes cargos:

(i) **Mário Rocha Neto**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 5.637.585 SSP/SP, inscrito no CPFIMF sob o nº 030.073.278-30, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com

AUG 12 2008

JUCESP Nº 353 00360508

SECRETARIA DA FAZENDA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO - Certifico que este documento foi registrado
sob o número e data estampados mecanicamente.

endereço comercial na Av. das Nações Unidas, 8501, 19º andar, Eldorado Business Tower - CEP 05425-070, para o cargo de Diretor sem designação específica;

(ii) **Odair Garcia Senra**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 3259126-SSP/SP, inscrito no CPF sob o n° 380.915.938-72, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, 8501, 19º andar, Eldorado Business Tower - CEP 05425-070, para o cargo de Diretor sem designação específica;

(iii) **Alceu Duilio Calciolari**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n° 12.207.071-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n° 031.716.238-11, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, 8501, 19º andar, Eldorado Business Tower - CEP 05425-070, para o cargo de Diretor sem designação específica;

(iv) **Antonio Carlos Ferreira Rosa**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n° 24.862.487-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n° 118.060.988-30, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, 8501, 19º andar, Eldorado Business Tower - CEP 05425-070, para o cargo de Diretor sem designação específica e

(v) **Nelson Martinez**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG 13.832.532-7, inscrito no CPF/MF sob o n° 058.672.938-07, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. das Nações Unidas, 8501, 19º andar, Eldorado Business Tower - CEP 05425-070, para o cargo de Diretor sem designação específica;

4.4. Fixar a remuneração global anual dos Diretores da Companhia em até R$ 24.900,00(vinte e quatro mil e novecentos reais), cuja distribuição se fará pela Diretoria, observados os critérios fixados no *caput* do artigo 152, da Lei nº 6.404/76.

4.5. Não instalar o Conselho Fiscal.

4.6. Dar por efetivamente transformada a Sociedade em sociedade anônima, em razão do cumprimento de todas as formalidades legais, autorizando os Diretores à prática dos atos necessários à implementação da referida transformação.

AUG 12 2008

JUCESP NIRE 35300360508

SECRETARIA DA FAZENDA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO - Certifico que este documento foi registrado sob o número e data estampados mecanicamente.

5. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lida, aprovada e assinada por todos os sócios da Sociedade, os quais passam à condição de acionistas da Gafisa SPE-80 Participações S.A.

São Paulo, 10 de junho de 2008

GAFISA S.A

Odair Garcia Senra

Alceu Duilio Calciolari

WILSON AMARAL DE OLIVEIRA

ALCEU DUILIO CALCIOLARI

SECRETARIA DA FAZENDA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO
DE SÃO PAULO
CERTIFICO O REGISTRO
SOB O NÚMERO
261.179/08-1
CRISTIANE DA SILVA F. CORRÊA
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

AUG 12 2008

JUCESP Nº 353003605O8

SECRETARIA DA FAZENDA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO - Certifico que este documento foi registrado
sob o nº [illegible] em [illegible] sob nº [illegible]
Data e hora do computador mecanicamente.
[illegible]

ANEXO I À ATA DE TRANSFORMAÇÃO DA GAFISA SPE-80 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EM SOCIEDADE ANÔNIMA SOB A DENOMINAÇÃO DE GAFISA SPE-80 PARTICIPAÇÕES S.A.

ESTATUTO SOCIAL DA

GAFISA SPE-80 PARTICIPAÇÕES S.A.

Capítulo I - Denominação, Sede, Foro, Prazo de Duração e Objeto Social

Artigo 1º. A GAFISA SPE-80 PARTICIPAÇÕES S.A. é uma companhia fechada que se rege por este Estatuto Social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º. A Companhia tem por objeto a participação em outras sociedades, no Brasil ou no exterior, como sócia ou acionista.

Artigo 3º. A Companhia tem sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, 8501, 19° andar (parte), CEP 05425-070, podendo, mediante deliberação da Diretoria, abrir, transferir ou extinguir filiais, agências, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional e no exterior.

Artigo 4º. A Companhia tem prazo indeterminado de duração.

Capítulo II - Do Capital Social e Ações

Artigo 5º. O capital social da Companhia é de R$1.000,00, dividido em 1.000 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Artigo 6º. A Companhia poderá, até o limite máximo permitido em lei e ainda que sem guardar proporção com as demais espécies ou classes de ações, criar e/ou emitir ações preferenciais, com ou sem direito a voto, fixando-lhes as respectivas características, preferências e vantagens.

Capítulo III - Assembléia Geral

Artigo 7º. Assembléia Geral reunir-se-á ordinariamente nos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social, e extraordinariamente sempre que os interesses sociais ou a lei assim o exigirem.

§1º. A Assembléia Geral será presidida por qualquer Diretor ou por acionista eleito pela Assembléia Geral dentre os presentes. O presidente da Assembléia Geral escolherá um ou mais dos presentes para secretariá-lo.

§2º. As deliberações da Assembléia Geral, ressalvadas as exceções previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta de votos, não se computando os votos em branco.

Artigo 8º. Compete privativamente à Assembléia Geral, além das demais deliberações previstas em lei e neste Estatuto Social: (*i*) deliberar sobre a emissão, pela Companhia, de

AUG 12 2008

JUCESP NIRE Nº 35300360508

SECRETARIA DA FAZENDA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIFICO que este documento foi registrado
sob o nº [illegible] e data estampados mecanicamente.

debêntures conversíveis, bônus de subscrição, outros títulos ou valores mobiliários conversíveis em ações e de partes beneficiárias, estas conversíveis ou não; e (*ii*) fixar a remuneração dos Diretores da Companhia, de forma individual ou global.

Capítulo IV - Administração

Artigo 9º. A Companhia é administrada pela Diretoria, órgão de representação ao qual compete praticar todos os atos de gestão dos negócios sociais.

Parágrafo Único. A Diretoria poderá reunir-se a critério de qualquer Diretor, quando conveniente ou requerido por lei ou por este Estatuto Social.

Artigo 10. A Assembléia Geral fixará a remuneração dos Diretores da Companhia. A remuneração poderá ser fixada de forma individual para cada Diretor ou de forma global, sendo neste caso distribuída conforme deliberação da Diretoria.

Artigo 11. A Diretoria é composta por no mínimo dois e no máximo cinco Diretores sem designação específica, eleitos e destituíveis pela Assembléia Geral, com mandato até 30 de abril de 2010, sendo permitida a reeleição. Findo o mandato, os Diretores permanecerão em seus cargos até a investidura dos novos Diretores eleitos.

§1º. Em caso de vacância do cargo de Diretor, assumirá interinamente o cargo o outro Diretor, até a primeira Assembléia Geral, que elegerá o novo Diretor sem designação específica.

§2º. O Diretor que substituir o outro Diretor na forma do presente artigo não fará jus a qualquer remuneração adicional.

Artigo 12. Compete à Diretoria, como órgão colegiado, além das demais atribuições previstas neste Estatuto Social:

a. elaborar, anualmente, o relatório de administração e as demonstrações financeiras do exercício, bem como os balancetes mensais, se solicitados pela Assembléia Geral; e

b. criar ou extinguir cargos, admitir e demitir empregados e fixar os níveis de remuneração pessoal.

Artigo 13. A Companhia será representada, ativa ou passivamente, judicial ou extrajudicialmente, incluindo perante órgãos e autarquias federais, estaduais ou municipais, e somente será considerada validamente obrigada por ato ou assinatura: (*i*) de dois Diretores em conjunto; ou (*ii*) de um Diretor em conjunto com um procurador com poderes específicos.

Parágrafo Único. As procurações serão sempre outorgadas ou revogadas por dois Diretores em conjunto, e deverão especificar os poderes do procurador e, excetuando-se as procurações outorgadas para fins judiciais, não terão prazo superior a um ano.

AUG 12 2008

JUCESP Nº 353003605O8

SECRETARIA DA FAZENDA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO - Certifico que este documento foi registrado
sob o número e data estampados e autenticamento.

396

Capítulo V - Do Conselho Fiscal

Artigo 14. O Conselho Fiscal somente será instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei.

Parágrafo Único. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por três membros efetivos e igual número de suplentes, eleitos pela Assembléia Geral.

Capítulo VI - Exercício Social e Lucros

Artigo 15. O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

Artigo 16. Em cada exercício, os acionistas terão direito a um dividendo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Artigo 17. A Companhia, por deliberação da Diretoria, poderá (*i*) levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços; e (*ii*) declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Artigo 18. A Diretoria poderá pagar ou creditar, em cada exercício social, *ad referendum* da Assembléia Geral Ordinária que apreciar as demonstrações financeiras relativas ao exercício, juros sobre capital próprio, nos termos da legislação do imposto de renda.

Artigo 19. Os dividendos e juros sobre capital próprio pagos ou creditados nos termos dos Artigos 19 e 20 deste Estatuto Social serão imputados ao dividendo obrigatório.

Artigo 20. Os dividendos atribuídos aos acionistas serão pagos nos prazos da lei, somente incidindo correção monetária e/ou juros se assim for determinado pela Assembléia Geral; e, se não reclamados dentro de três anos contados da publicação do ato que autorizou sua distribuição, prescreverão em favor da Companhia.

Capítulo VII - Liquidação

Artigo 21. A Companhia se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, cabendo à Assembléia Geral estabelecer o modo de liquidação e eleger o liquidante, ou liquidantes, e o Conselho Fiscal, que deverá funcionar no período de liquidação, fixando-lhes os poderes e remuneração.

AUG 12 2008

JUCESP NIRE 35300360508

SECRETARIA DA FAZENDA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO - Certifico que este documento foi registrado
sob o número e data estampados neste instrumento.

ANEXO II À ATA DE TRANSFORMAÇÃO DA GAFISA SPE-80 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. EM SOCIEDADE ANÔNIMA SOB A DENOMINAÇÃO DE GAFISA SPE-80 PARTICIPAÇÕES S.A.

Em virtude da transformação da GAFISA SPE-80 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em sociedade anônima sob a denominação de GAFISA SPE-80 PARTICIPAÇÕES S.A., todas as 1.000 quotas representativas do capital social da GAFISA SPE-80 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. foram convertidas em 1.000 ações ordinárias nominativas escriturais, já totalmente subscritas e integralizadas e assim distribuídas entre os acionistas:

	Quotas	**Ações Ordinárias recebidas**
Gafisa S.A.	998	998
Wilson Amaral de Oliveira	1	1
Alceu Duilio Calciolari	1	1
Total:	1.000	1.000

AUG 12 2008

JUCESP Nº353003605O8

SECRETARIA DA FAZENDA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO: Certifico que este documento foi registrado
sob o nº [illegible] nesta data sob o código [illegible].

Ficha Cadastral - Dados da Empresa

Nr. de Controle na Internet: 002727364-4
Tipo Jurídico: Sociedade por Ações
Nome Empresarial: GAFISA SPE-80 PARTICIPAÇÕES S.A.
NIRE Sede: **NIRE Filial:**
CNPJ Sede: **CNPJ Filial:** 00.000.000/0000-00
Inscr. Estadual: **I.E. Filial:**
E-Mail:

SOCIEDADE ANÔNIMA
35 3 0036050 8

Logradouro: Av. Das Nações Unidas
Número: 8501 **CEP:** 05425-070 **Bairro:** Pinheiros
Complemento: 19° andar, parte, Eldorado Business Tower
Município: São Paulo **UF:** SP **País:** Brasil

Atos

Constituição por Transformação de Tipo Jurídico

Atividades Econômicas

Principal: 4110700 - Incorporação de empreendimentos imobiliários
Secundária:

Descrição Objeto

A Companhia tem por objeto a participação em outras sociedades, no brasil ou noexterior, como sócia ou acionista.

Depende de Autorização Governamental:

Não -

Capital

Tipo de Capital: Nacional **País de Origem:** Brasil
Valor do Capital Inalterado $1,000.00 UM MIL REAIS

Data de Ass. Doc. ou Realiz. da Ata: 10/06/2008 **Tipo de Empresa:** Normal

Amarrações

Transformada de: N.I.R.E. 3522180958-8.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo XIII

Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª E 501ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA



VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

24 de junho de 2025.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª E 501ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

I. VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

e, na qualidade de agente fiduciário:

II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário").

CONSIDERANDO QUE:

a) as Partes celebraram, em 22 de junho de 2021, o "*Termo de Securitização das 255ª, 300ª e 501ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda"* ("Termo de Securitização"), conforme aditado em 29 de junho de 2021 e em 28 de setembro de 2023, por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) aos certificados de recebíveis imobiliários das 255ª e 501ª Séries de sua 4ª emissão ("CRI");

b) em 09 de setembro de 2024 foi realizada Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, ocasião em que, nos termos da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª e 501ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, dentre outras matérias, foi aprovado ("AEI 09.09.2024"):

a. a inclusão, como garantia real da Emissão, de Alienação Fiduciária a ser constituída sobre os seguintes imóveis: (a) unidade 001, da Torre 119, objeto da matrícula nº 134.606 do 1º RGI São Paulo/SP; (b) da unidade 001, da Torre 001, objeto da matrícula nº 255.224 do 14º RGI São Paulo/SP; e (c) da unidade 013, da Torre 001, objeto da matrícula nº 255.225 do 14º RGI São Paulo/SP ("Reforço da Alienação Fiduciária"

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

e "Novos Imóveis");

b. a dispensa da realização de parecer jurídico dos Novos Imóveis, realizado por assessor legal, conforme disposto na cláusula 4.1, alínea (b) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel existente;

c. a inclusão como garantia da Emissão, dos direitos creditórios, presentes ou futuros, decorrentes da comercialização dos Novos Imóveis (conforme acima definido), por meio da celebração de novo *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da operação, com a dispensa da realização de *due dilligence* nos respectivos Direitos Creditórios; e

d. a alteração do cálculo da Razão Mínima de Garantia, previsto na cláusula 7.1 da CCB, de modo que seja contemplado no numerador, também, o valor dos imóveis objeto de inclusão, nos termos do item (a) acima.

c) em 28 de maio de 2025 foi realizada Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, ocasião em que, nos termos da Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª e 501ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, dentre outras matérias, foi aprovado ("AEI 28.05.2025"):

a. aprovar a autorização prévia para que a **UPCON 33 EMPREENDIMENTOS1 IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.518.766/0001-11 ("Devedora 1") realize sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, no valor total de R$ 35.000.000,000 (trinta e cinco milhões de reais), realizada nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda"* ("Termo de Emissão 1" e "Emissão de Notas Comerciais 1", respectivamente), sem que ocasione a configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da alínea "(q)" da Cláusula 13.2 da CCB, das alíneas "(a)" e "(c)" da Cláusula 10.2 da CCB, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do "*Condomínio Invert Campo Belo*", localizado na Rua Otávio Tarquínio

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

de Sousa, nº 1.222, no Bairro de Campo Belo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, CEP 04626-911, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, em 26 de maio de 2021;

b. aprovar a emissão da 10ª (décima) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em série única, para colocação privada da **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07 ("Devedora 2"), no valor total de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), realizada nos termos do "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.*" ("Termo de Emissão 2" e "Emissão de Notas Comerciais 2", respectivamente), cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário denominado "*Allard Oscar Freire*", a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

c. aprovar a emissão da 511ª Série e 512ª Série de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora, com lastro na Emissão de Notas Comerciais 1 e das Notas Comerciais 2, respectivamente, sendo certo que estas séries serão vinculadas ao patrimônio separado dos CRI e, ainda, distribuídas pela OSLO Capital DTVM S. A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder"), mediante oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, destinada a Investidores Qualificados ("CRI 511ª e 512ª Séries"), nos termos do "*Contrato de Distribuição Pública, por meio de Rito de Registro Automático de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*", a ser celebrado ("Contrato de Distribuição"), cujas características seguem dispostas no Material de Apoio;

d. autorizar previamente o compartilhamento da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido no Termo de Securitização) e da Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização) entre as Obrigações Garantidas referentes à CCB ("Obrigações Garantidas CCB"), as obrigações garantidas relativas à Emissão de Notas Comerciais 1 ("Obrigações Garantidas NC 1") e à Emissão de Notas Comerciais 2 ("Obrigações Garantidas NC 2", quando em conjunto com Obrigações Garantidas CCB e Obrigações Garantidas NC 2,

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

"Obrigações Garantidas"), por meio da celebração de aditamento aos instrumentos que formalizam as referidas garantias, sem que ocasione a configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos das alíneas "(c)" e "(n)" da Cláusula 10.2 da CCB;

e. aprovar a autorização prévia para que a Devedora 1 outorgue, em garantia das Obrigações Garantidas NC 1 e das Obrigações Garantidas NC 2, em regime de compartilhamento, a alienação fiduciária da propriedade superveniente do imóvel objeto da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e das unidades que compõem o empreendimento nele desenvolvido, nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Devedora 1, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora 2 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente" e "Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente", respectivamente), sem que ocasione a configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos das alíneas "(c)" e "(n)" da Cláusula 10.2 da CCB, sendo certo que a subscrição e integralização dos CRI 511ª e 512ª Séries estará condicionada à aprovação da auditoria jurídica realizada pelos Titulares do CRI em sede de nova Assembleia;

f. aprovar a autorização prévia para o compartilhamento da Alienação Fiduciária dos Novos Imóveis e da Cessão Fiduciária dos Recebíveis Novos Imóveis, conforme aprovadas em sede de Assembleia Especial de Investidores realizada em 09 de setembro de 2024, entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas NC 1 e Obrigações Garantidas NC 2, por meio da celebração de *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, e de *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Cessão Fiduciária já formalizados em garantia das Obrigações Garantidas, assim como a não declaração de Vencimento Antecipado, nos termos das alíneas "(c)" e "(n)" da Cláusula 10.2 da CCB, considerando que não ocorreu a formalização desde a AEI 09.09.2024, sendo certo que referidas garantias deverão ser formalizadas até a data da próxima Assembleia Especial de Investidores dos CRI;

g. aprovar a constituição de alienação fiduciária de 75% das quotas de emissão da **GAFISA SPE - 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Bloco 2, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.722.563/0001-32 ("Gafisa 47"), de titularidade da Devedora 2, acima qualificada, em garantia das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Gafisa 47, a Devedora 1 e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), sendo certo que a subscrição e integralização dos CRI 511ª e 512ª Séries estará condicionada à aprovação da auditoria jurídica realizada pelos Titulares do CRI em sede de nova Assembleia;

h. aprovar a constituição de alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 219.046, 219.047 e 219.049, todas do 7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP em garantia das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, por meio da celebração do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora 1 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente), sendo certo que a subscrição e integralização dos CRI 511ª e 512ª Séries estará condicionada à aprovação da auditoria jurídica realizada pelos Titulares do CRI em sede de nova Assembleia;

i. aprovar a alteração da data de vencimento dos CRI da 501ª Série, que passará a ser em 05 de março de 2027, com a consequente alteração do Cronograma de Pagamento dos CRI previsto no Termo de Securitização;

j. anuir previamente com a não cobrança dos juros de mora, multa, Prêmio e eventuais outros encargos moratórios, nos termos das cláusulas 10.6 e 11.1 da CCB, no caso de inadimplemento pela Devedora dos Juros Remuneratórios e Amortização da CCB e, consequentemente dos CRI das 255ª e 501ª Séries previstos para 05 de junho de 2025 ("PMT Junho das 255ª e 501ª Séries"), desde que a Devedora regularize o referido pagamento em 15 (quinze) Dias Úteis contados do referido descumprimento e continue cumprindo as obrigações previstas nos Documentos da Operação; assim como, aprovar, excepcionalmente, que em relação ao descumprimento de obrigação pecuniária da PMT de Junho das 255ª e 501ª Séries será considerado o prazo de 15 (quinze) Dias Úteis para o fim disposto na

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

cláusula 10.1 da CCB;

k. aprovar a possibilidade de troca, a qualquer tempo e a exclusivo critério da Devedora, do Agente de Medição pela CTE - Centro De Tecnologia De Edificações Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 64.030.638/0001-58, limitada a contratação ao valor mensal de R$120.000,00 (cento e vinte mil reais), que será arcado pelo Patrimônio Separado;

l. aprovar a exclusão, dos Documentos da Operação, da previsão de Prêmio para Pagamento Antecipado Facultativo e Resgate Antecipado Total dos Créditos Imobiliários exclusivamente com relação aos CRI da 255ª Série;

m. aprovar a abertura de conta de titularidade da Devedora 1, de movimentação exclusiva de agente a ser indicado oportunamente, à qual deverão ser destinados todos e quaisquer recursos que, no âmbito da Emissão, devam ser liberados à Devedora 1 e/ou à Devedora 2;

n. aprovar a alteração da Cláusula 7.2.1 do Termo de Securitização, para que o prazo de envio da comunicação passe a ser de 5 (cinco) dias de antecedência da data de realização do Pagamento Antecipado Facultativo;

o. aprovar a alteração, nos Documentos da Operação, da Razão Mínima de Garantia;

p. aprovar a inclusão, na CCB, do seguinte evento de vencimento antecipado automático "*vencimento antecipado das Notas Comerciais 1 e/ou das Notas Comerciais 2*";

q. alterar os prazos para registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, para que passem a ser de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da respectiva assinatura, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que se comprove que a prenotação está mantida e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, assim como alterar o local de registro das garantias elencadas na cláusula 2.2.1 do Termo de Emissão, de forma que sejam registrados apenas no domicílio da Devedora;

r. aprovar o ajuste, nos Documentos da Operação, no percentual limite de atraso de obras do Empreendimento Alvo, que deixará de ser de 15% (quinze por cento) e passará a ser de 4% (quatro por cento);

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

s. aprovar as despesas flat decorrentes da emissão das 511ª e 512ª séries, cujos custos serão descontados da integralização da 511ª Série, nos termos previstos no Material de Apoio;

t. aprovar o ajuste dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos listados na CCB para que estejam em conformidade com as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático presentes nos Termos de Emissão, cuja redação será aprovada na Assembleia;

u. aprovar a alteração da cláusula 19.1, item (k) para adequar a Emissão aos novos riscos, de forma que a referida clausula passará a viger na forma disposta no Aditamento ao Termo de Securitização previsto no Material de Apoio;

v. aprovar a constituição da Cessão Fiduciária Sobejo em garantia das Obrigações Garantidas CCB, das Obrigações Garantidas NC 1 e Obrigações Garantidas NC 2, será constituída, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo, a cessão fiduciária da propriedade resolúvel e da posse indireta da totalidade dos (i) créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela **UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 32, 3° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 34.637.620/0001-58 ("SPE Sabiá") no imóvel objeto da matrícula nº 238.068 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo ("Empreendimento Sabiá"), comercializadas e a serem comercializadas, a qualquer momento, por meio de cada instrumento de compromisso de compra e venda, a ser celebrado entre a SPE Sabiá e os promitentes adquirentes e (ii) quaisquer recursos remanescentes na conta corrente nº 3456-8, Agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora no âmbito das 364ª, 365ª e 507ª Séries da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI Sabiá" e "Conta do Patrimônio Separado CRI Sabiá", respectivamente), após a quitação das obrigações garantidas do CRI Sabiá, com a emissão do termo de quitação do respectivo regime fiduciário ("Créditos Cedidos Fiduciariamente Sobejo" e "Cessão Fiduciária Sobejo", respectivamente). Para a viabilização do operacional acima, após a quitação das obrigações garantidas do CRI Sabiá, com a emissão do termo de quitação do respectivo regime fiduciário, a Conta do Patrimônio Separado CRI Sabiá passará a operar como "Conta

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Arrecadadora Cessão Fiduciária Sobejo" no âmbito desta Emissão, mantendo-se como a conta onde são arrecadados os créditos oriundos da exploração do Empreendimento Sabiá, mas passando a integrar o regime fiduciário desta Emissão ("Créditos Cedidos Fiduciariamente Sobejo" e "Cessão Fiduciária Sobejo", respectivamente);

w. aprovar a inclusão de obrigação no Termo de Emissão 1 e no Termo de Emissão 2 de a Devedora 1 e a Devedora 2 fazerem com que a Gafisa 47 constitua a cessão e a promessa de cessão fiduciária, em favor da Securitizadora e em garantia da totalidade das Obrigações Garantidas, de forma compartilhada, de ¾ (três quartos) da porcentagem que corresponder à participação da Devedora 2 na Gafisa 47 com relação a quaisquer eventuais recursos que decorram da venda das matrículas nº 39.515, 39.516, 39.517, 39.522, 71.350, 71.351, 71.352, 71.535, 71.463, 71.464, 71.465, 71.466, 71.467 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre, sendo certo que mencionada garantia deverá ser formalizada em instrumento que contenha, substancialmente, os mesmos termos e condições da Cessão Fiduciária dos Recebíveis Novos Imóveis, devendo, inclusive, ser protocolado e registrado perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes nos mesmos prazos a ele aplicáveis.

d) em 02 de junho de 2025 foi realizada Assembleia Especial dos Investidores dos CRI, que foi suspensa e reaberta em 04 de junho de 2025, em 06 de junho de 2025 e em 09 de junho de 2025, ocasião em que, dentre outras matérias, foi aprovado ("AEI 09.06.2025" e, quando em conjunto com a AEI 09.09.2024 e AEI 28.05.2025, "Assembleias"):

a. a alteração do Cronograma de Pagamento dos CRI e das Notas Comerciais, de forma que passe a viger nos moldes do Anexo II à presente ata de Assembleia;

b. o resultado da auditoria jurídica relacionada à Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que os Titulares dos CRI presentes condicionam essa aprovação ao cumprimento das seguintes alterações na documentação ("Alterações dos Documentos da Operação Decorrentes da Auditoria Jurídica"): a) a alteração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam incluídas as seguintes obrigações, relativas ao imóvel objeto da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóvel Invert"): (i) apresentação de CND Municipal em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de realização da Assembleia, e (ii) comprovação de pagamento das parcelas vencidas do Programa de Parcelamento Incentivado nº 21.972.135-1 ("PPI") até 30 de junho de 2025; b) a alteração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, para que

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

conste que a Alienação Fiduciária dos Imóveis Moov e a Alienação Fiduciária do Imóvel Upside, conforme definido no item abaixo, serão formalizadas como condição suspensiva, em ambos os casos, qual seja, que as respectivas matrículas estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições; c) a alteração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, para que seja incluída a necessidade de comprovação de protocolo, perante o RGI competente, do cancelamento de todas as indisponibilidades que estiverem registradas nas matrículas nº 219.046, 219.047 e 219.049, todas do 7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóveis Moov") e na matrícula nº 134.606 do 1º RGI São Paulo/SP ("Imóvel Upside") como condição precedente à segunda liberação de recursos às Devedoras decorrentes da emissão das Notas Comerciais, bem como, obrigação da Devedora de apresentar CNIB que será protocolada perante o RGI até o dia 31 de julho de 2025; d) a alteração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, para que seja incluída a necessidade de comprovação do registro da alienação fiduciária dos Imóveis Moov e do Imóvel Upside perante o cartório de RGI competente como condição precedente à terceira liberação de recursos às Devedoras decorrentes da emissão das Notas Comerciais; e) a alteração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, para que seja incluída no modelo de declaração prevista no Anexo V aos Termos de Emissão, com relação ao Imóvel Invert, aos Imóveis Moov, ao Imóvel Upside e aos imóveis objeto das matrículas nº 255.224 e 255.225 do 14º RGI São Paulo/SP ("Imóveis Normandie"), declaração indicando não serem APPs, não se localizarem em áreas objeto de contaminação e/ou não integrarem patrimônio da União, que deverá ser entregue previamente a primeira integralização; f) a alteração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, para que seja incluída a obrigação de aporte, pelas Devedoras, na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do cronograma abaixo, devendo seguir a complementação dos Fundo de Juros e posteriormente será destinado para a Conta Vinculada: g) a alteração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, para que seja incluída disposição que preveja a retenção na Primeira Integralização de 1% (um por cento) do valor total das séries 511ª e 512ª do CRI no Fundo de Despesas. Ficando certo que o referido valor não será parte do montante mínimo do Fundo de Despesas; h) a alteração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, para que seja incluída uma condição precedente para todas as liberações de recursos às Devedoras decorrentes da emissão das Notas Comerciais consistente em a Miwa & Figueiredo Associados Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 26.753.539/0001-05 ("Miwa"), enviar declaração à Securitizadora informando que as Devedoras estão em dia com a prestação de informações e/ou esclarecimentos, bem como de envio de documentos por ela solicitados para acompanhamento da carteira do Imóvel Invert, em especial contratos de novas vendas,

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

distratos, antecipações, renegociações e cessões de unidades; i) a alteração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, para constar um novo evento de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, qual seja, o envio de comunicação, por escrito, pela Miwa à Securitizadora, informando que as Devedoras estão inadimplentes com a prestação de informações e/ou esclarecimentos, bem como de envio de documentos por ela solicitados para acompanhamento da carteira do Imóvel Invert, em especial contratos de novas vendas, distratos, antecipações, renegociações e cessões de unidades, bem como que não sanaram as inadimplências em questão mesmo 2 (dois) Dias Úteis após instados a tanto pela Miwa; j) a alteração dos Documentos da Operação, conforme aplicável, para que passe a constar, como proprietário dos Imóveis Moov, a Devedora 2; k) fazer constar nos instrumentos que formalizam novas garantias e/ou que alteram os termos das garantias já existentes que, em atendimento à Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, pelo menos 2/3 (dois terços) da receita consolidada dos respectivos garantidores, apurada com base nas demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, decorre de atividade desempenhada no setor imobiliário. Ficando certo que: (i) a Devedora deverá enviar os Termos de Liberação para os ônus de hipoteca e AFI gravados nos Imóveis Moov Belém e para o ônus de AFI gravado nos Imóveis Normandie, em até 5 (cinco) dias da data de realização da Assembleia; (ii) as Devedoras deverão realizar a transferência dos recursos oriundos da venda do imóvel objeto da matrícula n° 255.224 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo - SP até 30 de junho de 2025 ou formalizar o contrato da nova garantia na data subsequente; e (iii) a transferência do valor de R$ 1.101.320,73, decorrente da venda da unidade 013, da Torre 001, objeto da matrícula nº 255.225 do 14º RGI São Paulo/SP, para a conta do Patrimonio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de realização da Assembleia;

c. aprovaram as Alterações dos Documentos da Operação Decorrentes da Auditoria Jurídica, conforme deliberações no item (b) acima;

d. a alteração do escopo do Agente de Medição, nos termos da proposta apresentada na ata de assembleia;

e. a inclusão, nos Documentos da Operação, conforme aplicável, do pagamento de prêmio aos Investidores dos CRI das séries 511ª e 512ª, devido a cada integralização dos CRI das séries 511ª e 512ª, equivalente a 1% (um por cento) calculado sobre o volume efetivamente integralizado dos CRI das séries 511ª e 512ª aos titulares dos CRI das séries 511ª e 512ª, em até 2 (dois) Dias Úteis após cada integralização dos CRI das séries 511ª e 512ª ("Data de Pagamento

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

do Prêmio”) os quais tiverem a posição no dia anterior a Data de Pagamento do Prêmio. Para fins de esclarecimento, caso, em determinada data de integralização, ocorra a integralização, exclusivamente, de CRI da 511ª Série ou de CRI da 512ª Série, então o prêmio será devido apenas aos investidores da série correspondente. A título exemplificativo, havendo a integralização, exclusivamente, de CRI da 511ª Série, será devido prêmio apenas aos investidores dos CRI da 511ª Série;

f. a alteração dos Fatores de Riscos previstos na cláusula Décima Nona do Termo de Securitização, de forma que passe a viger nos termos apresentados na Assembleia, sendo certo que os Titulares dos CRI presentes condicionam essa aprovação à alteração do Termo de Securitização, para que sejam incluídos Fatores de Risco relativos aos seguintes pontos: (a) com relação à Devedora 1, com o volume de contingências apuradas, a depender de seu patrimônio no momento de constituição das novas garantias com as quais vai se comprometer, pode haver a configuração de fraude contra credores, caso se considere que estava insolvente, ou que pela oneração se fez insolvente; (b) com relação ao Imóvel Invert, a possibilidade de exclusão da Devedora 1 do PPI, em razão da inadimplência das parcelas de março a junho, bem como a pendência de cadastro do débito automático no PPI, indicada como obrigatória, sendo que tais débitos acompanhariam o Imóvel Invert, tendo impacto negativo no valor eventualmente obtido em uma possível excussão; (c) com relação ao Imóvel Invert, como está vigente Termo de Compromisso Ambiental nº 189/2021, mencionado no Alvará de Execução, celebrado em 01 de julho de 2021, caso não sejam cumpridas as suas condicionantes, poderá haver óbice para a emissão do Habite-se do Imóvel Invert e ter impacto negativo na liquidez das garantias relacionadas ao empreendimento – em especial, na Cessão Fiduciária I; (d) com relação à Devedora 2, com o volume de contingências apuradas, a depender de seu patrimônio no momento de constituição das novas garantias com as quais vai se comprometer, pode haver a configuração de fraude contra credores, caso se considere que estava insolvente, ou que pela oneração se fez insolvente; ademais, como será fiadora nas emissão de Notas Comerciais 1, pode haver empecilhos para honrar com a sua coobrigação caso, à época em que for instada, seu patrimônio seja insuficiente; (e) com relação à Alienação Fiduciária dos Imóveis Moov e à Alienação Fiduciária do Imóvel Upside, considerando que serão formalizadas com condição suspensiva, em ambos os casos, que as respectivas matrículas estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições; (f) com relação ao empreendimento destinação “Allard Oscar Freire”, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, nesta data, encontra-se

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

onerado, assim, em um cenário de excussão da garantia que integra e a Devedora 2 deixe de ser sua proprietária, deverá apresentar novos empreendimentos imobiliários para destinação dos recursos, sob pena de não conseguir comprová-la; (g) com relação aos Imóveis Moov, ao Imóvel Upside e aos Imóveis Normandie, não foi possível verificar se há AVCB válido; e (h) com relação à Gafisa 80, à Gafisa Propriedades, à Upcon 36 e à Nuove Direzione, com o volume de contingências apuradas, a depender do seu patrimônio no momento de constituição das novas garantias com as quais vai se comprometer, pode haver a configuração de fraude contra credores, caso se considere que estava insolvente, ou que pela oneração se fez insolvente. Ficando certo que com relação ao subitem (c), a Emissora deverá acompanhar as obrigações constantes no Termo de Compromisso Ambiental nº 189/2021, conforme anexo V da ata, de modo que, caso seja verificado algum descumprimento dentro do respectivo prazo, será caracterizado um evento de vencimento antecipado não automático; e

g. aprovaram os aditamentos aos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) bem como aos contratos necessários para formalizar a Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, Alienação Fiduciária de Quotas e Alienação Fiduciária de Imóveis.

e) assim, com a emissão do CRI 511ª e 512ª Séries, os CRI e os CRI 511ª e 512ª Séries partilharão o mesmo Patrimônio Separado, não havendo qualquer tipo de subordinação e/ou preferência no pagamento de quaisquer valores devidos em relação aos CRI e os CRI 511ª e 512ª Séries;

f) desejam as Partes aditar o Termo de Securitização de forma a refletir as deliberações aprovadas nas Assembleias, conforme indicadas na Cláusula Primeira abaixo; e

g) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª e 300ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização"* ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES

1.1. Emissão dos CRI 511ª e 512ª Séries: Em razão do aprovado nas Assembleias, as Partes resolvem alterar o Termo de Securitização, para prever a emissão dos CRI

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

511ª e 512ª Séries, os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder, por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, VIII, "b", da Resolução CVM nº 160, nos termos do Contrato de Distribuição, com as seguintes características:

CRI 511ª Série

(i) **Emissão**: 4ª;

(ii) **Série**: 511ª;

(iii) **Quantidade de CRI 511ª Série**: 35.000 (trinta e cinco mil);

(iv) **Valor Global da Emissão**: R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);

(v) **Valor Nominal Unitário CRI 511ª Série**: R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão dos CRI 511ª Série;

(vi) **Data de Emissão CRI 511ª Série**: 24 de junho de 2025;

(vii) **Prazo de vencimento CRI 511ª Série**: 591 (quinhentos e noventa e um) dias corridos contados da data de emissão dos CRI 511ª Série, vencendo-se, portanto, em 05 de fevereiro de 2027;

(viii) **Atualização Monetária**: não há;

(ix) **Juros Remuneratórios CRI 511ª Série**: juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 6,01% (seis inteiros e um centésimo por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;

(x) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização CRI 511ª Série**: em parcela única na Data de Vencimento Final;

(xi) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios**: de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização

(xii) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios**: conforme Anexo II;

(xiii) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização**: conforme Anexo II;

(xiv) **Regime Fiduciário**: Sim;

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(xv) **Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira**: B3;

(xvi) **Local de Emissão**: São Paulo – SP;

(xvii) **Garantias**: Observado o disposto na cláusula 9, os Créditos Imobiliários 02 contam/contarão com a Fiança, as Cessões Fiduciárias, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, com exceção da Alienação Fiduciária de Imóvel IV, a Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, as Alienações Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras;

(xviii) **Coobrigação da Emissora**: não há;

(xix) **Carência**: com relação à amortização ordinária, até (i) o registro do Habite-se, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; ou (ii) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, o que advier primeiro;

(xx) **Encargos Moratórios**: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na CCB, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

(xxi) **Forma**: escritural.

(xxii) **Classificação Anbima:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*", de 24 de março de 2025, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações:

> **Categoria**. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria do Empreendimento Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.
>
> **Concentração**. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Tipo de Segmento. O Empreendimento Alvo enquadra-se no segmento "Apartamentos ou Casas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

(xxiii) **Código ISIN**: BRIMWLCRINQ2.

CRI 512ª Série

(i) **Emissão**: 4ª;

(ii) **Série**: 512ª;

(iii) **Quantidade de CRI 512ª Série**: 70.000 (setenta mil);

(iv) **Valor Global da Emissão**: R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais);

(v) **Valor Nominal Unitário CRI 512ª Série**: R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão dos CRI 512ª Série;

(vi) **Data de Emissão CRI 512ª Série**: 24 de junho de 2025;

(vii) **Prazo de vencimento CRI 512ª Série**: 619 (seiscentos e dezenove) dias corridos contados da data de emissão dos CRI 512ª Série, vencendo-se, portanto, em 05 de março de 2027;

(viii) **Atualização Monetária**: não há;

(ix) **Juros Remuneratórios CRI 512ª Série**: juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 6,00% a.a. (seis por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;

(x) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização CRI 512ª Série**: em parcela única na Data de Vencimento Final;

(xi) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios**: de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(xii) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios**: conforme Anexo II;

(xiii) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização**: conforme Anexo II;

(xiv) **Regime Fiduciário**: Sim;

(xv) **Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira**: B3;

(xvi) **Local de Emissão**: São Paulo – SP;

(xvii) **Garantias**: Observado o disposto na cláusula 9, os Créditos Imobiliários 03 contam/contarão com a Fiança, as Cessões Fiduciárias, com exceção da Cessão Fiduciária I, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, com exceção da Alienação Fiduciária de Imóvel IV, as Alienações Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras;

(xviii) **Coobrigação da Emissora**: não há;

(xix) **Carência**: com relação à amortização ordinária, até (i) o registro do Habite-se, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; ou (ii) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, o que advier primeiro;

(xx) **Encargos Moratórios**: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na CCB, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

(xxi) **Forma**: escritural.

(xxii) **Classificação Anbima:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*", de 24 de março de 2025, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações:

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria do Empreendimento Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

Tipo de Segmento. O Empreendimento Alvo enquadra-se no segmento "Apartamentos ou Casas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

(xxiii) **Código ISIN**: BRIMWLCRINR0.

1.2. Alteração do Título do Termo de Securitização: Em razão do aprovado nas Assembleias, as Partes resolvem alterar o título do Termo de Securitização, que passa a vigorar com a seguinte redação: "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª, 300ª, 501ª, 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Gafisa S.A.*".

1.3. Em razão do aprovado nas Assembleias, as partes decidem ajustar e incluir, conforme o caso, na Cláusula 1.1 do Termo de Securitização, as definições necessárias para refletir a Emissão dos CRI 511ª e 512ª Séries, a Emissão das Notas Comerciais 1, a Emissão das Notas Comerciais 2, bem como as Garantias que foram incluídas ou alteradas, nos termos da Consolidação anexa a este Aditamento.

1.4. Em razão do aprovado nas Assembleias, as partes decidem ajustar a seção de Garantias do Termo de Securitização, com a finalidade de refletir as inclusões e/ou alterações de Garantias que foram deliberadas nas Assembleias, nos termos da Consolidação anexa a este Aditamento.

1.5. Em razão do aprovado nas Assembleias, as partes decidem ajustar a Cláusula 3.1 do Termo de Securitização, para refletir as características da Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries, nos termos da Consolidação anexa a este Aditamento.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

1.6. Em razão do público-alvo da Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries, as Partes decidem ajustar a Cláusula 18 do Termo de Securitização, para (i) incluir os fatores de risco objeto de deliberação nas Assembleias e (ii) incluir escala qualitativa e probabilidade de classificação de risco.

1.7. Em razão do aprovado nas Assembleias, as Partes decidem excluir toda e qualquer referência ao Prêmio do Termo de Securitização.

1.8. As Partes desejam alterar a Cláusula 7.2.1 do Termo de Securitização, que passará a vigorar conforme abaixo:

> *"7.2.1 A Devedora em questão deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário acerca do Pagamento Antecipado Facultativo, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da data de realização do referido evento, na qual deverá informar (i) se a liquidação antecipada será total ou parcial; (ii) o montante objeto do Pagamento Antecipado Facultativo; e (iii) a data de seu pagamento, observado que o valor que será, efetivamente, objeto de pagamento pelas Devedoras será informado a ela pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário com até 10 (dez) dias de antecedência da data prevista para o Pagamento Antecipado Facultativo. Nos casos em que o Pagamento Antecipado Facultativo for realizado para o restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da Cláusula 7.2 da CCB e da Cláusula 7.10 dos Termos de Emissão, referido prazo para envio da notificação não será aplicável."*

1.9. As Partes resolvem, ainda, ajustar a Cláusula 9 do Termo de Securitização, para refletir a Emissão dos CRI 511ª e 512ª Séries, a Emissão das Notas Comerciais 1, a Emissão das Notas Comerciais 2, bem como as Garantias que foram incluídas ou alteradas, nos termos da Consolidação anexa a este Aditamento.

1.10. As Partes resolvem, ainda, incluir as Cláusulas 2.10 e 2.11 no Termo de Securitização, cuja redação passará a vigorar conforme abaixo:

> ***2.10.*** *Da primeira integralização dos CRI das séries 511ª e/ou 512ª deverá ser retido (i) o valor de R$ 579.044,53 (quinhentos e setenta e nove mil, quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos) para o pagamento das despesas flat referentes à emissão dos certificados de recebíveis imobiliários das 511ª e 512ª Séries da Operação de Securitização, previstas nos Termos de Emissão; (ii) valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), necessário à recomposição do fundo de juros já constituído quando da emissão dos CRI das 255ª, 300ª e 501ª Séries, que será retido na Conta do Patrimônio Separado ("Valor Inicial de Recomposição do Fundo de Juros"); (iii) o valor de R$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais), necessário à recomposição do fundo de despesas já constituído quando da emissão dos CRI das 255ª, 300ª e 501ª Séries, que será retido na Conta do Patrimônio Separado ("Valor Inicial de Recomposição do Fundo de Despesas"), (iv) o valor de R$ 250.000,00*

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(duzentos e cinquenta mil reais), necessário à recomposição do fundo de reserva, que será retido na Conta do Patrimônio Separado ("Valor Inicial de Recomposição do Fundo de Reserva"), e (v) o valor equivalente a 1% (um por cento) do valor total das séries 511ª e 512ª Séries, ou seja, R$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais) do CRI, para direcionamento ao Fundo de Despesas, sendo certo que esse montante será desconsiderado para fins de cálculo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

2.11. *De cada integralização dos CRI das séries 511ª e/ou 512ª deverá ser retido o valor equivalente a 1% (um por cento) calculado sobre o volume efetivamente integralizado dos CRI das séries 511ª e 512ª, a ser destinado ao pagamento de prêmio aos titulares dos CRI das séries 511ª e 512ª, em até 2 (dois) Dias Úteis após cada integralização dos CRI das séries 511ª e 512ª ("Data de Pagamento do Prêmio") os quais tiverem a posição no dia anterior a Data de Pagamento do Prêmio. Para fins de esclarecimento, caso, em determinada data de integralização, ocorra a integralização, exclusivamente, de CRI da 511ª Série ou de CRI da 512ª Série, então o prêmio será devido apenas aos investidores da série correspondente.*

1.11. As Partes resolvem, ainda, alterar a Cláusula 10.9 do Termo de Securitização, cuja redação passará a vigorar conforme abaixo:

"*10.9 Ordem de Prioridade de Pagamentos: Mensalmente, em até 1 (um) Dia Útil após a "Data de Verificação", entendida como o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):*

a) Despesas do Patrimônio Separado;
b) Recomposição, do Fundo de Reserva, se necessário;
c) Encargos moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRIs, se houver;
d) Remuneração em atraso dos CRI, se houver;
e) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
f) Pagamento da Remuneração dos CRI;
g) Recomposição do Fundo de Juros, se necessário;
h) *eventual montante remanescente na Conta do Patrimônio Separado após o pagamento dos itens "a)" a "g)" acima indicados ("Excedente") (i) até (a) o registro do Habite-se do Empreendimento Invert, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; ou (b) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Invert, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, o que advier primeiro ("Período de Carência"), transferido para a Conta Vinculada, e (ii)*

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

após o Período de Carência, utilizado para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais."

1.12. Concordam as Partes em ajustar a redação da alínea (k) da Cláusula 19.1, nos termos abaixo:

> ***(k)*** *Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.*
>
> *Os investidores devem estar cientes de que não foi apresentado o planejamento econômico-financeiro solicitado, nem tampouco um prospecto estruturado contendo os fundamentos econômicos que justifiquem os novos empreendimentos vinculados às séries em questão. Também não foram apresentados estudos ou projeções que comprovem que os recursos a serem captados com as séries 511ª e 512ª são suficientes de forma independente para concluir as obras do Empreendimento Imobiliário 1 e do Empreendimento Imobiliário 2, bem como para a quitação dos CRI.*
>
> *Adicionalmente, a ausência de informações técnicas e documentos de suporte — como laudos independentes, estudos de viabilidade econômico-financeira ou pareceres especializados — limita substancialmente a capacidade de avaliação da viabilidade da operação. Tal deficiência pode impactar negativamente a análise de risco pelos investidores, haja vista a impossibilidade de análise da capacidade das Devedoras de concluir os empreendimentos e honrar com as obrigações assumidas perante os detentores dos CRI.*

1.13. Anexos: Diante da emissão dos CRI 511ª e 512ª Séries, as Partes desejam incluir os Anexos XVI, XVII e XIX no Termo de Securitização, que, na forma prevista no Anexo A a este Aditamento, contêm declarações que serão assinadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário nesta data, para fins de atendimento ao disposto no Suplemento da Resolução CVM nº 60/21.

1.13.1. Além disso, concordam, também, em incluir o Anexo XX no Termo de Securitização, que, na forma prevista no Anexo A a este Aditamento, contém a relação de emissões da Securitizadora em que o Agente Fiduciário presta serviços na data de assinatura deste Aditamento, considerando a emissão dos CRI 511ª e 512ª Séries.

1.13.2. Ainda, incluirão o Anexo XVIII ao Termo de Securitização, de modo a prever

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

o modelo de declaração que deverá ser assinada pela nova instituição custodiante da CCI nesta data, na forma prevista no Anexo A a este Aditamento.

1.13.3. As Partes desejam alterar os Anexos I, II, e IX, na forma prevista no Anexo A a este Aditamento, para refletir o Cronograma de Pagamento dos CRI 511ª e 512ª Séries, os Créditos Imobiliários oriundos da Emissão das Notas Comerciais 1 e da Emissão das Notas Comerciais II, bem como a destinação de recursos das referidas Emissões, respectivamente.

1.14. Consolidação: Em razão das alterações mencionadas na Cláusula 1.1. e 1.2. acima, as Partes consolidam o Termo de Securitização na forma do Anexo A, ficando todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização na forma do Anexo I deste Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. O presente Aditamento será registrado na B3 em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22, bem como será enviado à Instituição Custodiante para fins de custódia em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura.

2.2. Ratificação: Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

2.3. Definições: Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Securitização.

2.4. Independência das Cláusulas: Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.5. Título Executivo Extrajudicial: O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e do Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

2.6. Irrevogabilidade: Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

2.7. Invalidade: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.8. Lei Aplicável: Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

2.9. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente do Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

2.10. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

O presente Aditamento é firmado em formato digital.

São Paulo, 24 de junho de 2025.

[As assinaturas seguem na página seguinte.]

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(*Página de assinaturas do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização das 255ª, 300ª e 501ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, celebrado em 24 de junho de 2025*)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Samantha Rodrigues da Silva de Oliveira
E-mail: samantha.oliveira@virgo.inc
CPF: 367.395.218-83
Cargo: Procuradora

Nome: Tauan Breno Paula Mendes
E-mail: tauan.mendes@virgo.inc
CPF: 373.761.598-51
Cargo: Procurador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Jessica Scanavaque de Castro
CPF: 427.033.588-22

Nome: Rafael Toni
CPF: 383.115.638-70

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

I. VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10, inciso IV, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97") e da Resolução CVM nº 17/21, no caso dos CRI 255ª e 300ª Séries e do artigo 26, da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430/22"), no caso dos CRI 501ª Série:

II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela CVM a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª, 300ª, 501ª, 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Gafisa S.A.* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª e 300ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, bem como aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 501ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM 160 e, em todo o caso, conforme às demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.15. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

1.15.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros 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.

"Adquirentes":	São as pessoas físicas e/ou jurídicas que irão adquirir as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário 1, por meio dos Contratos Imobiliários e serão, por conseguinte, devedoras dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
"Agente de Medição":	**CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA**, com sede em São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 2.344, conjunto 53, bairro Jardim Paulista, CEP nº 01.402-000, no Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.022.658/0001-43;
"Agente de Monitoramento":	A **AXIS GESTÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, na Rodovia Raposo Tavares Km 21, bloco A, conjunto 234, no bairro Lageadinho, CEP 06.709-015, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.817.932/0001-40, que atuará no acompanhamento da gestão dos Créditos Cedidos Fiduciariamente;
"Agente Fiduciário":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"Alienação Fiduciária de Imóvel":	Significa, quando em conjunto, a Alienação Fiduciária de Imóvel I, a Alienação Fiduciária de Imóvel II e a Alienação Fiduciária de Imóvel III;
"Alienação Fiduciária de Imóvel I":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.6 deste Termo;
"Alienação Fiduciária de Imóvel II":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.7" deste Termo;
"Alienação Fiduciária de Imóveis III":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.8 deste Termo;
"Alienação Fiduciária Imóvel IV":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.9 deste Termo;

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TOZI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TATIANE RENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/validate/GT3NT-HHN02-N88W7-T8XEE

"Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.10 deste Termo;
"Alienação Fiduciária de Quotas I":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1 deste Termo;
"Alienação Fiduciária de Quotas II":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.2 deste Termo;
"Amortização Extraordinária Compulsória":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;
"ANBIMA":	**ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62;
"Anúncio de Início":	O anúncio de início a ser divulgado pela Securitizadora à CVM, na forma do inciso II do artigo 59 da Resolução CVM nº 160;
"Assembleia Especial de Investidores dos CRI":	Assembleia especial de Titulares dos CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
"Aval":	O aval prestado pela Devedora 2, no âmbito da CCB;
"Aviso ao Mercado":	Significa o aviso ao mercado da Oferta, o qual dá ampla divulgação ao Prospecto Preliminar, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 57 da Resolução CVM nº 160;
"Boletins de Subscrição":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
"B3":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
"CCB":	A Cédula de Crédito Bancário nº 41500928-6 – Financiamento Imobiliário, conforme aditada, emitida pela Devedora em favor

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACHE CASTRO, RAFAELA ANTONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRUNO PAULAMENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.certdigitalteca.com.br/validate/GT3NT-HN82-N88T-V-TXES

	do Credor Original, no valor de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) por meio da qual o Credor Original concedeu financiamento imobiliário à Devedora 1;
"CCI 01":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI 1, representativa dos Créditos Imobiliários 01;
"CCI 02":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI 2, representativa dos Créditos Imobiliários 02;
"CCI 03":	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI 2, representativa dos Créditos Imobiliários 03;
"CCIs":	Quando mencionadas em conjunto, a CCI 01, a CCI 02 e a CCI 03;
"CETIP21":	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
"Cessão Fiduciária":	Significa, quando em conjunto, a Cessão Fiduciária I e a Cessão Fiduciária II;
"Cessão Fiduciária I":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.4 deste Termo;
"Cessão Fiduciária II":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.5 deste Termo;
"Cessão Fiduciária Sobejo":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.11 deste Termo;
"Cessões Fiduciárias":	Quando em conjunto, a Cessão Fiduciária I, a Cessão Fiduciária II e a Cessão Fiduciária Sobejo;
"CNPJ/MF":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"CPF/MF":	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAMIRIS BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltec.com.br/validate/GT3NT-HNB2-N88TV-T8XES

"Código ANBIMA"	Significa o Código de Ofertas Públicas ANBIMA e as Regras e Procedimentos ANBIMA, em conjunto;
"Código Civil":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
"Código de Processo Civil":	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
"Condições Precedentes":	São as Condições Precedentes Primeira Integralização e as Condições Precedentes Integralizações Subsequentes, quando denominadas em conjunto;
"Condições Precedentes Primeira Integralização":	São as condições previstas nas Cláusulas 2.2. da CCB e 3.4.1 dos Termos de Emissão, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que o pagamento da primeira parcela do Valor de Cessão seja realizado e o valor da Primeira Integralização líquido dos descontos previstos nas Cláusulas 2.1.2 da CCB e 5.3 dos Termos de Emissão seja disponibilizado à Devedora;
"Condições Precedentes Integralizações Subsequentes":	São as condições previstas nas Cláusulas 2.3. da CCB e 3.4.2 dos Termos de Emissão, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, a cada nova integralização, para que as demais parcelas do Valor de Cessão sejam pagas e o valor das Integralizações Subsequentes, conforme definido nas Cláusulas 2.1 da CCB, sejam disponibilizados à Devedora;
"Conta de Livre Movimentação":	A conta corrente nº 92147-4, agência 2000, Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Devedora 1;
"Conta do Patrimônio Separado":	A conta corrente nº 3315-4, agência nº 3395-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., vinculada à presente Emissão, de titularidade da Emissora;
"Conta Vinculada":	A conta a ser indicada pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis desta data, que deverá ser de titularidade da Devedora, aberta junto à **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.402.502/0001-35, e de movimentação exclusiva da CTE;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel I":	O *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Newco Direzioni, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e as Devedoras, na qualidade de intervenientes anuentes;
"Contrato de Alienação	O *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis*

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVONE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA, STAAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigital.com.br/validate/GT3NT-HNV32-N88TV-TXES

Fiduciária de Imóvel II”:	*em Garantia e Outras Avenças”,* a ser celebrado entre a Gafisa S.A., na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e as Devedoras, na qualidade de intervenientes anuentes;
“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel III”:	O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”,* a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 1, na qualidade de interveniente anuente;
“Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente”:	O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”,* a ser celebrado entre a Devedora 1, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora 2;
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas I”:	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças,* celebrado em 22 de junho de 2021, conforme aditado, entre a Gafisa 80 e a Gafisa Propriedades, na qualidade de fiduciantes, a Emissora, na qualidade de fiduciária e as Devedoras, na qualidade de intervenientes anuentes;
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas II”:	O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças,* a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Gafisa 47 e a Devedora 1, na qualidade de intervenientes anuentes;
“Contrato de Cessão”:	O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* celebrado em 22 de junho de 2021, conforme aditado, entre o Credor Original, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, e a Devedora 2, na qualidade de fiador, por meio do qual a totalidade dos Créditos Imobiliários foram cedidos pelo Credor Original à Securitizadora;
“Contrato de Cessão Fiduciária I”:	O “*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em 22 de junho de 2021, conforme aditado, entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
“Contrato de Cessão	O “*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão*

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE CASTRO, RAFAEL TOZI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e JUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br e utilize o código 1T31-HHN82-I88V-TXEE

Fiduciária II”:	*Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Nuove Direzioni e a Devedora 2, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 1, na qualidade de interveniente anuente;
“Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo”:	O “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Devedora 2 e a Gafisa Ivo, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
“Contrato de Distribuição CRI 511ª e 512ª Séries”:	O *Contrato de Distribuição Pública, por meio de Rito de Registro Automático de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização,* a ser celebrado entre o Coordenador Líder 2, a Emissora e as Devedoras, por meio do qual o Coordenador Líder 2 foi contratado para realizar a distribuição pública, sob rito de registro automático, junto a Investidores Qualificados, dos CRI 511ª e 512ª Séries, nos termos da Resolução CVM nº 160/09;
“Contrato de Distribuição CRI 255ª e 300ª Séries”:	*O “Contrato De Distribuição Pública Com Esforços Restritos Sob O Regime De Melhores Esforços, De Certificados De Recebíveis Imobiliários das 255ª e da 300ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*”, celebrado entre o Coordenador Líder 1, a Emissora e a Devedora 1, por meio do qual o Coordenador Líder 1 foi contratado para realizar a distribuição pública, com esforços restritos de colocação, junto a investidores profissionais, dos CRI 255ª e 300ª Séries, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
“Contrato de Distribuição CRI 501ª Série”:	*O “Contrato de Distribuição Pública, por meio de Rito de Registro Automático de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 501ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*”, celebrado entre o Coordenador Líder 1, a Emissora e a Devedora 1, por meio do qual o Coordenador Líder 1 foi contratado para realizar a distribuição pública, sob rito de registro automático, junto a investidores profissionais, dos CRI 501ª Série, nos termos da Resolução CVM nº 160/09;
“Contratos de Distribuição”:	Significa, quando mencionado em conjunto, o Contrato de Distribuição CRI 255ª e 300ª Séries, o Contrato de Distribuição 501ª Série e o Contrato de Distribuição 511ª e 512ª Séries;
“Contrato de Medição”:	o “*Instrumento Particular de Prestação de Serviços – Mens.:*

Esse documento foi assinado por JESSICA CAVALCANTE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES SILVA VALVE DE OLIVEIRA e JOAN BRENO PALHAMENDES. Para validar o documento e outras assinaturas acesse https://assinatura.certificadodigitaltech.com.br/validate/GT3HT-HHN2-388TV-TXEE

	487/2021", celebrado entre a **CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.022.658/0001-43, a Securitizadora e a Devedora 1 em 22 de junho de 2021;
"Contrato de Monitoramento":	O "*Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários - Servicer*", celebrado em 22 de junho de 2021, entre a Securitizadora, a Devedora e o Agente de Monitoramento;
"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel":	Significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel I, quando e se celebrado, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel III;
"Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas I e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas II;
"Contratos de Cessão Fiduciária":	Significa, quando em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária I, o Contrato de Cessão Fiduciária II e o Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo;
"Contratos Imobiliários":	Cada *"Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos"*, por meio do qual os Adquirentes irão adquirir da Devedora, unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário 1;
"Créditos Cedidos Fiduciariamente I":	Os direitos creditórios de titularidade da Devedora decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário 1 comercializadas até a presente data e da alienação (a) das Unidades Autônomas em Estoque e (b) das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Imobiliário 1, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, assim como do sobejo oriundo da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente I nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel I;
"Créditos Cedidos Fiduciariamente II":	Os direitos creditórios de titularidade da Devedora decorrentes da comercialização do Imóvel Alienado Fiduciariamente I, do Imóvel Alienado Fiduciariamente II e do imóvel objeto da matrícula nº 255.225 do 14º RGI São Paulo/SP comercializados até a presente data e formalizadas por meio de cada Contrato Imobiliário até a presente data e da alienação do do Imóvel Alienado Fiduciariamente I, do Imóvel Alienado Fiduciariamente II e do imóvel objeto da matrícula nº 255.225 do 14º RGI São

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACQUE CASTRO RAPELLI TONI SILVA SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e GIANCARLO BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/validate/3T3NT-HN82-N88X-T3XES

Paulo/SP cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato; e os direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente I, do Imóvel Alienado Fiduciariamente II nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II e Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel III;

"Créditos Imobiliários 01": Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB;

"Créditos Imobiliários 02": São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais 1, representados pelas CCI 02, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora 1 do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais 1, acrescido dos juros remuneratórios e do prêmio de subordinação, conforme aplicável, devidos conforme o Termo de Emissão 1, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 1 por força das Notas Comerciais 1, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das Notas Comerciais 1, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

"Créditos Imobiliários 03": São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais 2, representados pelas CCI 03, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora 2 do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais 2, acrescido dos juros remuneratórios e do prêmio de subordinação, conforme aplicável, devidos conforme o Termo de Emissão 2, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora 2 por força das Notas Comerciais 2, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como, prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à emissão das

Esse documento foi assinado por JOSSANA CAVALCANTI DE CASTRO, AMANDA EL TOM SILVA SAMARTINI RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e ITAMAR BRUNO PAULA MENDES. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://assinador.certdigital.com.br/validate/T3T3T-HNV2-N88Q-TXEE

Notas Comerciais 2, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430

"Créditos Imobiliários": Quando em conjunto, os Créditos Imobiliários 01, os Créditos Imobiliários 02 e os Créditos Imobiliários 03;

"Coordenador Líder 1": A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

"Coordenador Líder 2": A **OSLO CAPITAL DTVM S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25;

"Credor Original": A **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50;

"CRI 255ª Série": Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª Série da 4ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 01, por meio da formalização deste Termo de Securitização, conforme aditado nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;

"CRI 300ª Série": Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 300ª Série da 4ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 01 e cancelados devido ao encerramento da Oferta Restrita sem a integralização dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários por quaisquer Investidores Profissionais;

"CRI 255ª e 300ª Séries": Os CRI 255ª Série e os CRI 300ª Série, quando denominados em conjunto;

"CRI 501ª Série": Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 501ª Série da 4ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 01, por meio da formalização deste Termo de Securitização, conforme aditado, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97

"CRI 511ª Série": Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 511ª Série da 4ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 02, por meio da formalização deste Termo de Securitização, conforme aditado, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97

Esse documento foi assinado por JESSICA CAVALCANTE DE CASTRO, RAFAEL TOFFANO SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUANE BRENDA PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/validate/GT3NT-HHNE2-N887D-TXES

"CRI 512ª Série":	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 512ª Série da 4ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários 03, por meio da formalização deste Termo de Securitização, conforme aditado, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97
"CRI 511ª e 512ª Séries":	Os CRI 511ª Série e os CRI 512ª Série, quando denominados em conjunto;
"CRI":	Significa, quando mencionado em conjunto, os CRI 255ª, 300ª Séries, os CRI 501ª Série, os CRI 511ª Série e os CRI 512ª Série;
"CRI em Circulação", para fins de quórum:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora 2 e/ou pela Devedora, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.507.878/0001-08;
"Data de Emissão CRI 255ª e 300ª Séries":	22 de junho de 2021;
"Data de Emissão CRI 501ª Série":	29 de setembro de 2023;
"Data de Emissão CRI 511ª e 512ª Séries":	24 de junho de 2025;
"Data de Emissão":	Significa, quando mencionadas em conjunto, a Data de Emissão CRI 255ª e 300ª Séries e a Data de Emissão CRI 501ª Série;
"Data de Pagamento":	Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;
"Data de Vencimento Final":	A data de vencimento final de cada Série, conforme cláusula 3.1 abaixo;
"Devedora 1":	**UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE**

Esse documento foi assinado por JESSICA SCAVASQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HN82-8871-TEXES

	LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 32, 3° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.518.766/0001-11;
"Devedora 2":	**GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07;
"Devedoras":	Quando em conjunto, a Devedora 1 e a Devedora 2;
"Dia(s) Útil(eis)":	(i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado como nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das Partes e que não seja sábado, domingo.
"Documentos da Operação":	Os documentos que integram a Emissão, quais sejam **(i)** a CCB; **(ii)** o Contrato de Cessão; **(iii)** os Termos de Emissão; **(iv)** as Escrituras de Emissão de CCI; **(v)** o presente Termo de Securitização; **(vi)** os Contratos de Cessão Fiduciária; **(vii)** os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; **(viii)** os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel; **(ix)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente; **(x)** o Contrato de Monitoramento; **(xi)** os Contratos de Distribuição; **(xii)** o Contrato de Medição; **(xiii)** a Lâmina; **(xiv)** o Prospecto; **(xv)** os Boletins de Subscrição dos CRI; **(xvi)** os documentos de divulgação da Operação de Securitização nos termos da Resolução CVM 160, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
"Emissão":	A 255ª, 300ª, 501ª, 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão de CRI da Emissora;
"Empreendimento Imobiliário 1" ou "Empredimento Invert" ou "Imóvel Invert":	Empreendimento denominado "*Condomínio Invert Campo Belo*", localizado na Rua Otávio Tarquínio de Sousa, nº 1.222, no Bairro de Campo Belo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, CEP 04626-911, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, cuja incorporação encontra-se registrada no R.1 da matrícula nº

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVONE CASTRO AMARAL:47... e TAUAN BRUNO PAULA MENDES. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/qualificar/GT3A-LHN2-N88TV-T8XE

	277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, em 26 de maio de 2021;
"Empreendimento Imobiliário 2":	Empreendimento denominado "*Allard Oscar Freire*", localizado na Rua Oscar Freire, nº 1052, São Paulo/SP, desenvolvido no imóvel objeto da matrícula 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
"Encerramento da Oferta CRI 255ª e 300ª Séries"	Os comunicados de encerramento de oferta das 255ª e 300ª Séries dos CRI, datados de 02 de julho de 2021 e 11 de julho de 2023, respectivamente.
"Escritura de Emissão de CCI 1":	A *Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob Forma Escritural*, celebrada em 22 de junho de 2021, conforme aditada, pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitiu a CCI 1;
"Escritura de Emissão de CCI 2":	A *Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real, sob Forma Escritural*, a ser celebrada, pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitiu a CCI 2 e a CCI 3;
"Escrituras de Emissão de CCI":	Quando em conjunto, a Escritura de Emissão de CCI 1 e a Escritura de Emissão de CCI 2;
"Escriturador":	O **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira privada, com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI;
"Eventos de Vencimento Antecipado CCB":	Quando denominados em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático;
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático CCB":	Caso seja constatada a ocorrência de quaisquer dos eventos abaixo listados, a Securitizadora deverá considerar vencida a dívida de forma automática, ou seja, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral dos titulares dos CRI às quais esta Cédula estará vinculada: a) Não pagamento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores,

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACQUE DE CASTRO PAREDE TOTTI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e JUAN BRUNO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/validate/GT3NT-PHN82-N887D/?TXEE

nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a esta CCB, ao Contrato de Cessão, às Garantias ou demais Documentos da Operação, não sanada (i) até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento; ou (ii) até o 2º (segundo) Dia Útil contado do descumprimento, caso assim aprovado pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia;

b) Vencimento antecipado das Notas Comerciais 1 e/ou da Notas Comerciais 2;

c) Requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou de qualquer um dos Garantidores;

d) Requerimento de falência contra a Devedora ou qualquer um dos Garantidores não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora ou ou qualquer um dos Garantidores, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;

e) Se a Devedora e/ou a Avalista ceder ou transferir (ou prometer ceder ou transferir) a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes à presente CCB e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação, sem prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI;

f) Caso esta Cédula e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação ou quaisquer das obrigações da Devedora ou da Avalista oriundas desta Cédula ou de qualquer dos demais Documentos da Operação forem objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pela Devedora, Avalista ou partes relacionadas a estes;

g) Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade desta Cédula e/ou dos demais Documentos da Operação, em sua integralidade;

h) Redução do capital social ou resgate das quotas e/ou ações, conforme cabível, da Devedora ou de qualquer um dos Garantidores, sem a prévia autorização da Securitizadora, ressalvadas reduções do capital social que respeitem o Limite Global previsto na Cláusula 10.2.2 abaixo; e

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DECASTRO, RAFAEL TONI SILVA SANANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e JUAN BRUNO PAULA MENDES. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://assinador.certificadodigital.com.br/validate/GT3UT-FQN82-N88TT-PTXE7/

i) Comprovação de que a Emitente utilizou os recursos captados através desta CCB de modo diverso da Destinação dos Recursos estipulada na Cláusula 1.1. da CCB.

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático CCB":

A Securitizadora poderá considerar vencida a dívida nos seguintes casos, além dos previstos em Lei, de forma não automática, quando enquadrar-se em uma das hipóteses abaixo, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Geral dos titulares dos CRI aos quais a CCB estará vinculada, diante da ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo:

a) Falta de cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente desta Cédula e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;

b) Se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, direto ou indireto, ou, ainda, a incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem o prévio consentimento dos Titulares de CRI reunidos em assembleia;

c) Caso a Devedora contrate empréstimos, financiamentos, mútuos com Partes Relacionadas (conforme abaixo definido), ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, exceto mútuos concedidos à sua controladora que respeitem o Limite Global previsto na Cláusula 10.2.2 abaixo;

d) Recebimento de comunicação, por escrito, enviada pela Miwa à Securitizadora, informando que as Devedoras estão inadimplentes com a prestação de informações e/ou esclarecimentos, bem como de envio de documentos por ela solicitados para acompanhamento da carteira do Imóvel Invert, em especial contratos de novas vendas, distratos, antecipações, renegociações e cessões de unidades, bem como que não sanaram as inadimplências em questão mesmo 2 (dois) Dias Úteis

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO RAMALHO TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAMARA BRENDA PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/validate/T3ÎT-HHN2-I88TV-T8XE5

após instados a tanto pela Miwa;

e) Protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou Garantidores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora, e/ou 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), no caso do Garantidor, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou Garantidores, conforme o caso, ou se for cancelado em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;

f) Caso a Devedora distribua rendimentos, frutos ou vantagens, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros e remuneração a título de *pro labore*;

g) Se quaisquer das declarações feitas pela Devedora ou pelos Garantidores nesta CCB provarem-se ou revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes ou insuficientes;

h) Se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da Devedora sem a prévia e expressa anuência do Credor e/ou sua cessionária, exceto se a alteração ou modificação tenha por objetivo a inclusão de atividades acessórias necessárias à consecução do Empreendimento;

i) Se a Devedora infringir quaisquer das estipulações contidas nesta CCB, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Imobiliário, incluindo, mas não se limitando, às normas do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514/97, inclusive com relação ao estrito cumprimento do memorial descritivo e plantas do Empreendimento Imobiliário pela Devedora;

j) Se o Empreendimento Imobiliário for desapropriado (ou sofrer qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental) no todo ou sofrer desapropriação (ou outra forma de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental) parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA SAMARTIN RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e demais assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/validate/3T3AT-HNN2-N88TV-T8XE6

restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Imobiliário, ou caso as obras do Empreendimento Imobiliário venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias;

k) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos desta Cédula, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Devedora por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão em dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

l) Se a Devedora deixar de apresentar (i) o "Habite-se", ou documento equivalente; e (ii) a comprovação do registro do respectivo Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da Data de Conclusão das Obras;

m) Se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não tiverem seus direitos creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em decorrência da cessão fiduciária aqui tratada;

n) Se sobre o Empreendimento Imobiliário ou sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus ou gravame, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, sob qualquer forma e ainda que sob condição suspensiva, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, e não seja apresentado pela Devedora o comprovante de seu cancelamento, de forma satisfatória à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência;

Esse documento foi assinado por JESSICA CARVALHAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES SILVA DE OLIVEIRA e JUAN BRUNO PAULA MENDES. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/validate/GT3NT-FHN82-N88TV-TXES

o) Caso o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deixe de ser feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o Prazo de Repasse (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária);

p) Caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Imobiliário, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Geral de Titulares do CRI, e do Agente de Medição dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que a solicitação de referidas alterações sejam apresentadas pela Devedora à Securitizadora e ao Agente de Medição (sendo certo que o silêncio da Securitizadora e/ou do Agente de Medição não configurará aprovação tácita das alterações apresentadas);

q) Caso ocorram alterações ou retificações no memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula do Imóvel, que não contem com a avaliação e aprovação dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Geral de Titulares do CRI, antes da sua submissão ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo certo que referida autorização deverá ser dada pelos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Geral de Titulares do CRI, dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que a solicitação de referidas alterações ou retificações, conforme o caso, sejam apresentadas pela Devedora à Securitizadora e ao Agente de Medição ;

r) Se for constatado, a qualquer tempo, que não foram recolhidos pontualmente os encargos fiscais e previdenciários dele resultantes, exceto se o recolhimento dos encargos fiscais e previdenciários estiverem sendo discutidos, de boa-fé, pela Devedora por meio de ação administrativa e/ou judicial e for obtida a suspensão da exigibilidade dos créditos fiscais e/ou previdenciários, conforme o caso, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da lavratura do respectivo auto de infração;

s) Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade de quaisquer cláusulas desta Cédula e/ou de quaisquer cláusulas dos demais Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou da Avalista

Esse documento foi assinado por JESSICA CAVALCANTE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA SAMARTINI, RODRIGO DA SILVA DE OLIVEIRA e TAIANE BRUNO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certificadodigitaltech.com.br/qualificate/GT3NT-HN22-N887-TXES

oriundas desta Cédula e dos demais Documentos da Operação;

t) Distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Avalista, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos quotistas e/ou acionistas, conforme aplicável, da Devedora e/ou da Avalista, caso a Devedora e/ou a Avalista esteja(m) em mora com qualquer uma de suas obrigações pecuniárias desta CCB, exceto pela distribuição de dividendos obrigatórios previstos no estatuto social da Avalista;

u) Caso seja constatado pelo Agente de Medição em algum Relatório de Medição que a Devedora incorreu em (1) um atraso igual ou superior a 4% (quatro por cento), na execução da obra, comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na Primeira Data de Medição, nos termos da Cláusula 3.4.3.1 acima;

v) Caso seja verificado pela Securitizadora, em determinada Data de Verificação, o não atendimento à Razão Mínima de Garantia, sem o restabelecimento do atendimento, nos termos da Cláusula 7.3 acima, em até 10 (dez) dias contados da comunicação enviada pela Securitizadora à Devedora nesse sentido;

w) Caso seja certificado o trânsito em julgado de qualquer decisão ou sentença ou caso seja proferida qualquer decisão arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Devedora e/ou contra a Avalista, cujo valor total, individual ou agregado, seja igual ou superior à importância correspondente a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), com relação à Devedora, ou R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com relação à Avalista, exceto se comprovada, em até 15 (quinze) Dias Úteis (conforme abaixo definidos), a concessão de pedido cautelar em ação rescisória que suspenda os efeitos da referida decisão ou sentença;

x) Caso a Emitente não comunique à Securitizadora acerca de penhora de montante igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) que tenha recaído sobre a Conta de Livre Movimentação e seja de seu conhecimento, no prazo indicado na Cláusula 13.2 desta CCB;

Esse documento foi assinado por JESSICA CAMARGO DE CASTRO, RAFAEL TOMI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRUNO PALAMEDE. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/validate/GT3QT-AHN82-N887V-T8XEE

y) Falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pela Devedora e/ou pela Avalista ou por qualquer sociedade controlada diretamente pela Devedora e/ou pela Avalista, de quaisquer obrigações financeiras em valor individual ou agregado superior a (i) 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido, apurado em 31 de dezembro de 2024, para a Avalista e/ou suas controladas; e (ii) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Devedora e/ou suas controladas, exceto em relação à Reestruturação Financiamento CEF (conforme abaixo definido), desde que não esteja em curso um Evento de Execução da Reestruturação Financiamento (conforme abaixo definido);

z) Declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou da Avalista ou de suas sociedades diretamente controladas, em valor individual ou agregado superior a (i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, apurado em 31 de dezembro de 2024, para a Avalista e/ou suas controladas; e (ii) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Devedora e/ou suas controladas, exceto em relação à Reestruturação Financiamento CEF, desde que não esteja em curso um Evento de Execução da Reestruturação Financiamento;

aa) Caso qualquer autoridade ingresse com qualquer ação, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora, a Avalista e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos (estes últimos desde que sempre agindo comprovadamente em nome da Devedora, da Avalista e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum) e/ou qualquer pessoa natural ou jurídica autora, coautora ou partícipe de ato ilícito, em qualquer caso, agindo, comprovadamente, em proveito de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei e/ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

bb) Não cumprimento de decisão judicial transitada em

Esse documento foi assinado por JOSSEANA CAVALCANTE DE OLIVEIRA e GUSTAVO RAFAELTONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e VICTOR JULIANO BRENO PAULA MEDEIROS. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/validate/GT3NT-SHN02-N887V-T8XEE

julgado contra a Devedora e/ou a Avalista, observado que, com relação, exclusivamente, às decisões judiciais transitadas em julgado contra a Avalista, o não cumprimento de decisões relacionadas a (i) violação de disposições contratuais firmadas com fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; ou (ii) distratos de contratos de compra e venda de imóveis celebrados com clientes somente serão considerados Eventos de Vencimento Antecipado se importarem em condenação de obrigação cujo valor seja igual ou superior a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido apurado em 31 de dezembro de 2024, ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, em um período de 12 (doze) meses a contar da data de emissão desta CCB;

cc) a existência qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora, a Avalista e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação das legislações socioambientais em vigor, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Devedora e/ou Avalista e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Devedora e/ou pela Avalista e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo questionamento, não sendo a referida exceção aplicável a descumprimentos referentes à matérias de trabalho com condições análogas à de escravo; e/ou

dd) Descumprimento, a qualquer momento até a liquidação total das Obrigações Garantidas, do Índice de Preço do Empreendimento Imobiliário, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária.

Esse documento foi assinado por JESSICA CAVALCANTE DE CASTRO RAPOSO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAMARA BRENDA PALAMEDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/validate/T3IT-THN2-388V-T8XE

"Fiança":	A fiança outorgada pela Devedora 2, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas CCB, no âmbito do Contrato de Cessão; bem como a fiança outorgada pela Devedora 2, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas NC 1, no âmbito do Termo de Emissão 1;
"Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.1 deste Termo de Securitização;
"Fundo de Juros":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.1 deste Termo de Securitização;
"Fundo de Obras":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.3 deste Termo de Securitização;
"Fundo de Reserva":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.1 deste Termo de Securitização;
"Gafisa 80":	**GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-74;
"Gafisa 47":	**GAFISA SPE - 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Bloco 2, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.722.563/0001-32;
"Gafisa Propriedades":	**GAFISA PROPRIEDADES INCORPORAÇÃO, ADMINISTRACÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.168.657/0001-74;
"Garantias":	O Aval, a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Juros, o Fundo de Obras, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando denominados em conjunto;
"Hipóteses de Vencimento	Quando em conjunto, as Hipóteses de Vencimento Antecipado

Esse documento foi assinado por JESSICA CAVALCANTE DE CASTRO, RAFAELTON SILVA SAMARTH e RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certificadodigitaltech.com.br e utilize o código 3T3NT-HHNN2-N88TV-TXES

Antecipado NCs" | Automático NCs e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático NCs;

"Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático NCs" | São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:

(a) Não pagamento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, nas respectivas datas de vencimento de qualquer obrigação pecuniária relacionada ao Termo de Emissão, às Garantias ou demais Documentos da Operação, não sanada (i) até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento; ou (ii) até o 2º (segundo) Dia Útil contado do descumprimento, caso assim aprovado pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia;

(b) vencimento antecipado das Notas Comerciais 2 e/ou da CCB;

(c) Requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou de qualquer um dos Garantidores;

(d) Requerimento de falência contra a Devedora ou qualquer um dos Garantidores não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora ou qualquer um dos Garantidores, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;

(e) Se a Devedora e/ou a Fiadora ceder ou transferir (ou prometer ceder ou transferir) a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes ao Termo de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação, sem prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI;

(f) Caso o Termo de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação ou quaisquer das obrigações da Devedora ou da Fiadora oriundas de Termo de Emissão ou de qualquer dos demais Documentos da Operação forem objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pela Devedora, Fiadora ou partes relacionadas a estes;

(g) Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE ASSIS, RAFAEL ANTONIO SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e ANA CAROLINA PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisignaltech.com.br/validate/GT3NT-HHH82-N88XV-T8XES

do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, em sua integralidade;

(h) Redução do capital social ou resgate das quotas e/ou ações, conforme cabível, da Devedora ou de qualquer um dos Garantidores, sem a prévia autorização da Securitizadora, ressalvadas reduções do capital social que respeitem o Limite Global previsto na Cláusula 8.2.3 abaixo; e

(i) Comprovação de que a Devedora utilizou os recursos captados através das Notas Comerciais de modo diverso da Destinação dos Recursos estipulada na Cláusula no Termo de Emissão.

"Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático NCs"	São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá convocar, em até 07 (sete) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Devedora, pela Fiadora ou por terceiros, observados os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Investidores, visando deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais:

(a) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;

(b) Se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, direto ou indireto, ou, ainda, a incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem o prévio consentimento dos Titulares de CRI reunidos em assembleia;

(c) Caso a Devedora contrate empréstimos, financiamentos, mútuos com Partes Relacionadas (conforme abaixo definido), ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, exceto mútuos concedidos à sua controladora que respeitem o Limite Global previsto na Cláusula 8.2.3 abaixo;

(d) Recebimento de comunicação, por escrito, enviada pela Miwa à Securitizadora, informando que as Devedoras estão

Esse documento foi assinado por JESSICA SAMANTHA RODRIGUES DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA DE OLIVEIRA e TAYANE BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/validate/GTNJ-HHN82-N88TV-T8EEE

inadimplentes com a prestação de informações e/ou esclarecimentos, bem como de envio de documentos por ela solicitados para acompanhamento da carteira do Imóvel Invert, em especial contratos de novas vendas, distratos, antecipações, renegociações e cessões de unidades, bem como que não sanaram as inadimplências em questão mesmo 2 (dois) Dias Úteis após instados a tanto pela Miwa;

(e) Protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou Garantidores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora, e/ou R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso dos Garantidores, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou Garantidores, conforme o caso, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;

(f) Caso a Devedora distribua rendimentos, frutos ou vantagens, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros e remuneração a título de *pro labore*;

(g) Se quaisquer das declarações feitas pela Devedora ou pelos Garantidores no Termo de Emissão provarem-se ou revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes ou insuficientes;

(h) Se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da Devedora sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, exceto se a alteração ou modificação tenha por objetivo a inclusão de atividades acessórias necessárias à consecução do Empreendimento;

(i) Se a Devedora infringir quaisquer das estipulações contidas no Termo de Emissão, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Alvo, incluindo, mas não se limitando, às normas do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514/97, inclusive com relação ao estrito cumprimento do memorial descritivo e plantas do Empreendimento Alvo pela Devedora;

(j) Se o Empreendimento Alvo for desapropriado ou sofrer qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer

Esse documento foi assinado por JESSICA CARVALHO DE CASTRO, RAFAEL CONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA E OLIVEIRA e JUAN BENTO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigital.com.br/validate/GT3NT/HHN82-N88TV-T8XES

autoridade governamental) no todo ou sofrer desapropriação (ou outra forma de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental) parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Alvo, ou caso as obras do Empreendimento Alvo venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias;

(k) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Devedora por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão em dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

(l) Se a Devedora deixar de apresentar (i) o "Habite-se", ou documento equivalente; e (ii) a comprovação do registro do respectivo Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente, até 15 de dezembro de 2025 ("Data de Conclusão das Obras");

(m) Se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não tiverem seus direitos creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em decorrência da cessão fiduciária aqui tratada;

(n) Se sobre o Empreendimento Alvo ou sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus ou gravame, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, sob qualquer forma e ainda que sob condição suspensiva, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, e não seja apresentado pela Devedora o comprovante de seu cancelamento, de forma

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACHE DE CASTRO, RAFAEL TON SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRUNO PAULA MENDES. Para validar o documento, suas assinaturas acesse https://assinador.certdigital.com.br/validate/GT3NT-HHHN8-2XN8T-V78XS

satisfatória à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência;

(o) Caso o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deixe de ser feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o Prazo de Repasse (conforme definido em cada Contrato de Cessão Fiduciária);

(p) Caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Alvo, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, e do Agente de Medição dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que a solicitação de referidas alterações sejam apresentadas pela Devedora à Securitizadora e ao Agente de Medição (sendo certo que o silêncio da Securitizadora e/ou do Agente de Medição não configurará aprovação tácita das alterações apresentadas);

(q) Caso ocorram alterações ou retificações no memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel, que não contem com a avaliação e aprovação dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, antes da sua submissão ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo certo que referida autorização deverá ser dada pelos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que a solicitação de referidas alterações ou retificações, conforme o caso, sejam apresentadas pela Devedora à Securitizadora e ao Agente de Medição ;

(r) Se for constatado, a qualquer tempo, que não foram recolhidos pontualmente os encargos fiscais e previdenciários dele resultantes, exceto se o recolhimento dos encargos fiscais e previdenciários estiverem sendo discutidos, de boa-fé, pela Devedora por meio de ação administrativa e/ou judicial e for obtida a suspensão da exigibilidade dos créditos fiscais e/ou previdenciários, conforme o caso, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da lavratura do respectivo auto de infração;

(s) Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade de quaisquer cláusulas deste Termo e/ou de quaisquer cláusulas dos demais Documentos da Operação, ou de quaisquer das

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONON SILVA, SAMANTHA ORRIGUES DA SILVA e JUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigital.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

obrigações da Devedora e/ou da Fiadora oriundas deste Termo e dos demais Documentos da Operação;

(t) Distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos quotistas e/ou acionistas, conforme aplicável, da Devedora e/ou da Fiadora, caso a Devedora e/ou a Fiadora esteja(m) em mora com qualquer uma de suas obrigações pecuniárias do Termo de Emissão, exceto pela distribuição de dividendos obrigatórios previstos no estatuto social da Fiadora;

(u) Caso seja constatado pelo Agente de Medição, em algum Relatório de Medição que a Devedora incorreu em um atraso igual ou superior a 4% (quatro por cento) na execução da obra, comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na Primeira Data de Medição, nos termos da Cláusula 5.5.4 acima;

(v) Caso seja verificado pela Securitizadora, em determinada Data de Verificação, o não atendimento à Razão Mínima de Garantia, sem o restabelecimento do atendimento, nos termos da Cláusula 7.10 acima, em até 10 (dez) dias contados da comunicação enviada pela Securitizadora à Devedora nesse sentido;

(w) Caso seja certificado o trânsito em julgado de qualquer decisão ou sentença ou caso seja proferida qualquer decisão arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Devedora e/ou contra a Fiadora, cujo valor total, individual ou agregado, seja igual ou superior à importância correspondente a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), com relação à Devedora, ou R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com relação à Fiadora, exceto se comprovada, em até 15 (quinze) Dias Úteis (conforme abaixo definidos), a concessão de pedido cautelar em ação rescisória que suspenda os efeitos da referida decisão ou sentença;

(x) Caso ocorra a penhora de montante igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) que tenha recaído sobre a Conta Vinculada e seja de seu conhecimento, no prazo indicado na Cláusula 8.3 deste Termo, devendo a Devedora comunicar o respectivo evento à Securitizadora;

Esse documento foi assinado por JESSICA SANTANA DE CASTRO RAFAEL DONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BUENO PAULA MENDES. Para validar o documento e as assinaturas acesse https://assinado.certisign.com.br/validate/GT3NT-HH82-2488-0V-T8XES

(y) Falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora ou por qualquer sociedade controlada diretamente pela Devedora e/ou pela Fiadora, de quaisquer obrigações financeiras em valor individual ou agregado superior a (i) 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido, apurado em 31 de dezembro de 2024, para a Fiadora e/ou suas controladas; e (ii) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Devedora e/ou suas controladas, exceto em relação à Reestruturação Financiamento CEF (conforme abaixo definido), desde que não esteja em curso um Evento de Execução da Reestruturação Financiamento (conforme abaixo definido);

(z) Declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou da Fiadora ou de suas sociedades diretamente controladas, em valor individual ou agregado superior a (i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, apurado em 31 de dezembro de 2024, para a Fiadora e/ou suas controladas; e (ii) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Devedora e/ou suas controladas, exceto em relação à Reestruturação Financiamento CEF, desde que não esteja em curso um Evento de Execução da Reestruturação Financiamento;

(aa) Caso qualquer autoridade ingresse com qualquer ação, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora, a Fiadora e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos (estes últimos desde que sempre agindo comprovadamente em nome da Devedora, da Fiadora e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum) e/ou qualquer pessoa natural ou jurídica autora, coautora ou partícipe do ato ilícito e em qualquer caso, agindo, comprovadamente, em proveito de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei e/ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

(bb) Não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou a Fiadora, , observado que o

Esse documento foi assinado por JESSICA SARAVALLE DE CASTRO, RAFAEL DA SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.cartorital.com.br/validate/GT3NT-HFGN8-2N8QV-18XXS

não cumprimento de decisões relacionadas a (i) violação de disposições contratuais firmadas com fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; ou (ii) distratos de contratos de compra e venda de imóveis celebrados com clientes somente serão considerados Eventos de Vencimento Antecipado se importarem em condenação de obrigação cujo valor seja igual ou superior a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido apurado em 31 de dezembro de 2024, ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, em um período de 12 (doze) meses a contar da data de emissão das Notas Comerciais;

(cc) a existência qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora, a Fiadora e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação das legislações socioambientais em vigor, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Devedora e/ou Fiadora e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Devedora e/ou pela Fiadora e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo questionamento, não sendo a referida exceção aplicável a descumprimentos referentes à matérias de trabalho com condições análogas à de escravo; e/ou

(dd) Descumprimento, a qualquer momento até a liquidação total das Obrigações Garantidas, do Índice de Preço do Empreendimento Alvo, conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária.

"Imóveis Alienados Fiduciariamente": Significa, quando em conjunto, o Imóvel Alienado Fiduciariamente I, os Imóvel Alienado Fiduciariamente II e os Imóveis Alienados Fiduciariamente III;

"Imóvel Alienado Os imóveis objeto das matrículas nº 255.224 do 14º Registro

Esse documento foi assinado por JESSICA SAMAVAQUE DE CARVALHO, RAFAEL TONISILA, AMANDA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRUNO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/validar.aspx?chave=CNT-HHN-82XN8-PVV8X-XS

Fiduciariamente I”:	de Imóveis de São Paulo - SP;
“Imóvel Alienado Fiduciariamente II”:	O imóvel objeto da matrícula nº 134.606 do 1º RGI São Paulo/SP;
“Imóveis Alienados Fiduciariamente III”:	Os imóveis objeto das matrículas nº 219.046, 219.047 e 219.049, todas do 7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
“IPCA/IBGE”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“Instituição Custodiante”:	A partir da Data de Emissão CRI 255ª e 300ª Séries, até a Data de Emissão CRI 501ª Série, o Agente Fiduciário. A partir da Data de Emissão CRI 501ª Série, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34;
“Instrução CVM nº 414”:	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;
“Instrução CVM nº 476”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
“Investidores Profissionais”:	significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;
“Investidores Qualificados”:	Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;
“JUCESP”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“Juros Remuneratórios”:	juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de Sobretaxa (conforme abaixo definida), base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;
“Lâmina”:	A lâmina da Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries, complementar aos Prospectos e consistente com eles, a qual sintetiza o seu

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DOLLEVEDA e JUAN BRENO PAULA REDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigital.tech.com.br/validate/T3NT-HHN82-N88T7-T8XES

conteúdo e as características essenciais da Oferta, a natureza e os riscos associados ao Cedente, à Securitizadora, aos CRI 511ª e 512ª Séries e às respectivas Garantias, elaborada nos termos da Resolução CVM nº 160;

"Lei nº 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 que dispõe sobre as sociedades por ações;

"Lei nº 9.514/97": Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;

"Lei nº 10.931/04": Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

"MDA": Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;

"Notas Comerciais": Quando mencionadas em conjunto, as Notas Comerciais 1 e as Notas Comerciais 2;

"Notas Comerciais 1": 35.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 1ª (primeira) emissão da Devedora 1, emitidas nos termos do Termo de Emissão 1;

"Notas Comerciais 2": 70.000 notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em série única, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), objeto da 10ª (décima) emissão da Devedora 2, emitidas nos termos do Termo de Emissão 2;

"Novos Imóveis": Significa, quando em conjunto, o Imóvel Alienado Fiduciariamente II e os Imóveis Alienados Fiduciariamente II;

Esse documento foi assinado por JESSICA SCHAAFAQUE DE CASTRO, RAFAEL GONCALVES DA SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA VALLE OLIVEIRA e TAUAN BRUNO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigital.tech.com.br/validate/GT3NT-HN82-N88X-T8XES

"Nuove Direzioni":	A **NUOVE DIREZONI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 35.152.014/0001-05;
"Obrigações Garantidas CCB":	A obrigação de pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, juros remuneratórios, encargos, penalidades, prêmios, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação;
"Obrigações Garantidas NC 1":	O fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 1 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 1 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 1, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 1 e neste Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 1, a Remuneração das NC 1, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 1, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 1 e dos demais Documentos da Operação;
"Obrigações Garantidas NC 2":	O fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 2 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 2 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 2, dos CRI e das

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO CARVALHO SILVA, SAMANTHA RODRIGUES SILVA DE OLIVEIRA e ITAMBRINO PAULA MENDES. Para validar o documento e/ou assinatar, acesse https://assinador.certisign.com.br/validate/T3IT-HNV2-N88V-TXEE

despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão 2 e neste Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 2, a Remuneração das NC 2, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 2, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão 2 e dos demais Documentos da Operação;

"Oferta CRI 511ª e 512ª Séries": Significa a oferta pública dos CRI 511ª e 512ª Séries, a qual será realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22 e da Resolução CVM nº 60, a qual é destinada para Investidores Qualificados;

"Oferta CRI 255ª e 300ª Séries": Os CRI 255ª e 300ª Séries foram objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução, observado o Encerramento da Oferta CRI 255ª e 300ª Séries;

"Oferta CRI 501ª Série": Significa distribuição pública dos CRI 501ª Série, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22 e da Resolução CVM nº 60, a qual é destinada para investidores profissionais;

"Operação de Securitização": Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;

"Patrimônio Separado": O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430, i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela

Esse documento foi assinado por JESSICA CAVALCANTE DE CASTRO AARAO MELLONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA TATAJAN BRUNO PAULA MENDES. Para validar o documento, acesse https://assinador.certdigital.tec.br/validate/GT3NT-HNN32-N88TV-T8XEE

Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem vinculados;

"Prazo de Colocação": No caso dos CRI 255ª Série, o prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Emissão, dentro do qual ocorreu a colocação da totalidade dos CRI 255ª Série junto aos investidores. No caso dos CRI 501ª Série e dos CRI 511ª e 512ª Séries, até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do respectivo anúncio de início;

"Primeira Integralização": A primeira parcela do Valor de Cessão, no valor de R$ 56.248.000,00 (cinquenta e seis milhões, duzentos e quarenta e oito mil reais), a ser retida na Conta do Patrimônio Separado, observada a retenção e dedução dos valores indicados no Contrato de Cessão, a ser integralizada em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data do atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização;

"Prospecto Definitivo": Significa o "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 511ª e 512ª Séries da 4ª (Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização*", o qual se destinará exclusivamente aos investidores que tiverem interesse em subscrever os CRI 511ª e 512ª Séries;

"Prospecto Preliminar": Significa o "*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 511ª e 512ª Séries da 4ª (Quarta) Emissão da Virgo Companhia de Securitização*", o qual se destinará exclusivamente aos investidores que

Esse documento foi assinado por JESSICA CARAÁQUE DE CASTRO ARAÚJO, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA

tiverem interesse em subscrever os CRI 511ª e 512ª Séries;

"Prospectos":	Quando em conjunto e indistintamente, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;
"Razão Mínima de Garantia":	É a razão descrita na Cláusula 7.1 da CCB e 7.10.1 dos Termos de Emissão;
"Regime Fiduciário":	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430;
"Relatório de Medição":	Relatório elaborado pelo Agente de Medição, que deverá ser disponibilizado à Emissora até o dia 20 (vinte) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, contendo, além de relatório detalhado acerca do avanço físico e financeiro das obras dos Empreendimentos Imobiliários, a projeção de custos a serem incorridos pela Devedora para a execução do restante das obras dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive projeção específica de custos para o mês e para o semestre imediatamente posterior à respectiva Data de Medição, sendo que referidas projeções deverão contemplar o reajuste pelo Índice Nacional de Custo de Construção do Mercado, publicado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("INCC-M");
"Resgate Antecipado Total":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;
"Resolução CVM nº 17/21"	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.
"Resolução CVM nº 30/21":	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;
"Resolução CVM nº 81/22":	Resolução da CVM nº 30, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre assembleias de acionistas, debenturistas e de titulares de notas promissórias e notas comerciais;

Esse documento foi assinado por JESSICA CONCEIÇÃO DE CASTRO, RAFAEL TONIOLO, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA E DE OLIVEIRA e TAIANE BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento acesse https://assinador.certdigitalteste.com.br/validate/GTNTH-H8276-8RV-8XMS

"Resolução CVM nº 160/22":	É a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que dispões acerca de ofertas públicas;
"Securitizadora" ou "Emissora":	**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, acima qualificada;
"Sobretaxa":	Significa, para os CRI das Séries 255ª, 300ª e 501ª 4% (quatro inteiros por cento), para os CRI da Série 511ª, 6,01% (seis inteiros e um centésimo por cento), e para os CRI da Série 512ª, 6% (seis inteiros por cento);
"SPE Sabiá":	**UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 32, 3° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 34.637.620/0001-58;
"Termo de Emissão 1":	O "*Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda*.", celebrado entre a Devedora 1, na qualidade de emitente, e a Securitizadora, na qualidade de subscritora, por meio do qual a Devedora 1 emitiu as Notas Comerciais 1;
"Termo de Emissão 2":	O "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A*.", celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de emitente, e a Securitizadora, na qualidade de subscritora, por meio do qual a Devedora 2 emitiu as Notas Comerciais 2;
"Termo de Securitização":	Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;
"Termos de Emissão":	Quando em conjunto, o Termo de Emissão 1 e o Termo de Emissão 2;
"Titulares dos CRI" ou "Investidores dos CRI":	Os detentores dos CRI;
"Valor de Cessão":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.9 deste Termo de Securitização; e

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO RAFAEL DOTTI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e JUAN BRENO PAULAMENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certisign.com.br/validate/GT3RT-HN82-N887/ e informe o código GT3RT-HN82-N887.

"Valor Nominal Unitário":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.
"Vx Informa":	Significa a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortx.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

1.16. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora pelo Credor Original, nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI das 255ª, 300ª e 501ª Séries da 4ª Emissão da Emissora, conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora por meio do presente Termo de Securitização será registrado na B3, nos termos do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo de Securitização,

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PALAMENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado:

(i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;

(iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;

(iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação da Securitizadora, em nenhuma hipótese, exceto pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados;

(v) não serão passíveis de constituição de garantias e não poderão ser excutidos por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários 01 foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários 01, representados pela CCI 01, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. A titularidade dos Créditos Imobiliários 02 e 03 foi adquirida pela Emissora por meio da celebração dos Termos de Emissão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários 02 e 03, representados pelas CCI 02 e CCI 03, respectivamente, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

2.7. As CCIs representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural pela Emissora e as Escrituras de Emissão de CCI encontram-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCIs devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.8. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação às Devedoras previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas brutas decorrentes da CCB e das Notas Comerciais, bem como o saldo devedor atualizado da CCB e das Notas Comerciais, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

2.9. Valor de Cessão: O valor de cessão a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários 01 no âmbito do Contrato de Cessão, observados os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão e na CCB é de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("Valor de Cessão").

2.9.1. A liberação do Valor de Cessão será realizada nos termos do Contrato de Cessão e da CCB, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverá ser:

(i) retido o montante de R$ 1.384.830,38 (um milhão, trezentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e trinta reais e trinta e oito centavos), equivalente a 4 (quatro) parcelas mensais de Juros Remuneratórios dos CRI, calculados sobre o saldo devedor integralizado dos CRI para a composição inicial de fundo de juros ("Valor Mínimo do Fundo de Juros"), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Emissora, a qualquer momento, para o pagamento dos Juros Remuneratórios ("Fundo de Juros");

(ii) retido o montante de R$ 190.673,67 (cento e noventa mil, seiscentos e setenta e três reais e sessenta e sete centavos) para composição do fundo de despesas, sendo certo que, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado o montante de, no mínimo, R$ 90.000,000 (noventa mil reais), observada a Cláusula 2.9 abaixo ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), que poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das despesas decorrentes da Operação de Securitização ("Fundo de Despesas");

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(iii) retido o montante de R$ 562.480,00 (quinhentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e oitenta reais) para composição do fundo de reserva, sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, bem como perfazer, a todo momento, no mínimo, montante equivalente a 1,00% (um por cento) do saldo devedor integralizado dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva") e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes desta CCB e/ou dos CRI ("Fundo de Reserva"); e

(iv) descontado o valor de R$ 2.419.672,65 (dois milhões, quatrocentos e dezenove mil, seiscentos e setenta e dois reais e sessenta e cinco centavos) para o pagamento das despesas *flat* referentes à emissão dos CRI 255ª Série, conforme previstas no Anexo II da CCB.

2.9.2. As Partes desde já convencionam que do valor da primeira Integralização Subsequente deverão ser descontados: (i) o valor de R$ 200.436,43 (duzentos mil, quatrocentos e trinta e seis reais e quarenta e três centavos) para o pagamento das despesas flat referentes à emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 501ª Série da Operação de Securitização, previstas na Tabela 2 do Anexo II da CCB, (ii) o valor de R$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais), a título de recomposição do Fundo de Despesas e (iii) o valor de R$ 637.520,00 (seiscentos e trinta e sete mil, quinhentos e vinte reais), a título de composição do Fundo de Reserva.

2.9.3. Caso o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o Valor Mínimo do Fundo de Juros e/ou o Valor Mínimo do Fundo de Despesas sejam, a qualquer tempo, descumpridos, deverão ser recompostos com os Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos, ou caso não haja recursos suficientes decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta do Patrimônio Separado, prioritariamente, com recursos decorrentes das Integralizações Subsequentes ou por aporte direto da Devedora, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora com recursos próprios, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado da CCB.

2.9.4. As Partes desde já convencionam que o valor da Primeira Integralização e das Integralizações Subsequentes, líquido das retenções e deduções indicadas na Cláusula 2.8.1 acima, conforme aplicável, deverá permanecer retido em um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado. A liberação dos recursos retidos no Fundo de Obras ocorrerá nos termos da Cláusula 3 da CCB ("Fundo de Obras").

2.10. Da primeira integralização dos CRI das séries 511ª e/ou 512ª deverá ser retido (i) o valor de R$ 579.044,53 (quinhentos e setenta e nove mil, quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos) para o pagamento das despesas flat referentes à emissão dos certificados de recebíveis imobiliários das 511ª e 512ª

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Séries da Operação de Securitização, previstas nos Termos de Emissão; (ii) valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), necessário à recomposição do fundo de juros já constituído quando da emissão dos CRI das 255ª, 300ª e 501ª Séries, que será retido na Conta do Patrimônio Separado ("Valor Inicial de Recomposição do Fundo de Juros"); (iii) o valor de R$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais), necessário à recomposição do fundo de despesas já constituído quando da emissão dos CRI das 255ª, 300ª e 501ª Séries, que será retido na Conta do Patrimônio Separado ("Valor Inicial de Recomposição do Fundo de Despesas"), (iv) o valor de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), necessário à recomposição do fundo de reserva, que será retido na Conta do Patrimônio Separado ("Valor Inicial de Recomposição do Fundo de Reserva"), e (v) o valor equivalente a 1% (um por cento) do valor total das séries 511ª e 512ª Séries, ou seja, R$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais) do CRI, para direcionamento ao Fundo de Despesas, sendo certo que esse montante será desconsiderado para fins de cálculo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

2.11. De cada integralização dos CRI das séries 511ª e/ou 512ª deverá ser retido o valor equivalente a 1% (um por cento) calculado sobre o volume efetivamente integralizado dos CRI das séries 511ª e 512ª, a ser destinado ao pagamento de prêmio aos titulares dos CRI das séries 511ª e 512ª, em até 2 (dois) Dias Úteis após cada integralização dos CRI das séries 511ª e 512ª ("Data de Pagamento do Prêmio") os quais tiverem a posição no dia anterior a Data de Pagamento do Prêmio. Para fins de esclarecimento, caso, em determinada data de integralização, ocorra a integralização, exclusivamente, de CRI da 511ª Série ou de CRI da 512ª Série, então o prêmio será devido apenas aos investidores da série correspondente.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

CRI 255ª Série

(a) Emissão: 4ª;

(b) Séries: 255ª;

(c) Quantidade de CRI 255ª Série: Originalmente, foram emitidos 120.000 (cento e vinte mil), sendo 56.248 (cinquenta e seis mil, duzentos e quarenta e oito) para a 255ª Série e 63.752 (sessenta e três mil, setecentos e cinquenta e dois) para a 300ª Série. Diante do transcurso do Prazo de Colocação, contudo, foram integralizados apenas os 56.248 (cinquenta e seis mil, duzentos e quarenta e oito) CRI da 255ª Série, tendo sido cancelados os 63.752 (sessenta e três mil, setecentos e cinquenta e dois) CRI da 300ª Série pela Securitizadora;

(d) Valor Global da Emissão: R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

reais);

(e) Valor Nominal Unitário CRI 255ª Série: R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

(f) Data de Emissão CRI 255ª Série: 22 de junho de 2021;

(g) Prazo de vencimento CRI 255ª Série: 1.444 (mil, quatrocentos e quarenta e quatro) dias, vencendo-se, portanto, ambas as séries em 05 de junho de 2025;

(h) Atualização Monetária: não há;

(i) Juros Remuneratórios: para ambas as séries, juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 4,00% a.a. (quatro por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;

(j) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: para ambas as séries, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observado o período de carência até (i) o registro do Habite-se, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; (ii) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; ou (iii) 30/11/2024, o que advier primeiro, bem como as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI e Pagamento Antecipado Facultativo parcial previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação. A Emissora deverá enviar comunicação à B3 com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data em que ocorrer o primeiro pagamento da amortização mencionada na Cláusula 6.4 abaixo;

(k) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: para ambas as séries, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;

(l) Regime Fiduciário: Sim;

(m) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(n) Local de Emissão: São Paulo/SP;

(o) Garantias: Os Créditos Imobiliários 01 contam com o Aval, a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, o Fundo de Juros, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva;

(p) Coobrigação da Emissora: não há;

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(q) **Carência**: para ambas as séries, com relação à amortização ordinária, até (i) o registro do Habite-se, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; (ii) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; ou (iii) 30/11/2024, o que advier primeiro;

(r) **Encargos Moratórios**: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na CCB, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora 1 à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

(s) **Forma**: escritural.

CRI 501ª Série

(i) **Emissão**: 4ª;

(ii) **Série**: 501ª;

(iii) **Quantidade de CRI 501ª Série**: 63.752 (sessenta e três mil, setecentos e cinquenta e dois);

(iv) **Valor Global da Emissão**: R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais);

(v) **Valor Nominal Unitário CRI 501ª Série**: R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão dos CRI 501ª Série;

(vi) **Data de Emissão CRI 501ª Série**: 29 de setembro de 2023;

(vii) **Prazo de vencimento CRI 501ª Série**: 1.253 (mil, duzentos e cinquenta e três) dias corridos contados da data de emissão dos CRI 501ª Série, vencendo-se, portanto, em 05 de março de 2027;

(viii) **Atualização Monetária**: não há;

(ix) **Juros Remuneratórios**: juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 4,00% a.a. (quatro por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(x) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização**: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observado o período de carência até (i) o registro do Habite-se, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; (ii) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; ou (iii) 30/11/2024, o que advier primeiro, bem como as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI e Pagamento Antecipado Facultativo parcial previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação. A Emissora deverá enviar comunicação à B3 com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data em que ocorrer o primeiro pagamento da amortização mencionada na Cláusula 6.4 abaixo;

(xi) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios**: de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização

(xii) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios**: 05 de outubro de 2023;

(xiii) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização**: 05 de outubro de 2023;

(xiv) **Regime Fiduciário**: Sim;

(xv) **Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira**: B3;

(xvi) **Local de Emissão**: São Paulo – SP;

(xvii) **Garantias**: Observado o disposto na cláusula 9, os Créditos Imobiliários 01 contam/contarão com o Aval, a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, o Fundo de Juros, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva;
C
(xviii) **Coobrigação da Emissora**: não há;

(xix) **Carência**: para ambas as séries, com relação à amortização ordinária, até (i) o registro do Habite-se, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; (ii) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; ou (iii) 30/11/2024, o que advier primeiro;

(xx) **Encargos Moratórios**: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na CCB, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora 1 à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

(xxi) **Forma**: escritural.

(xxii) **Classificação Anbima:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas",* de 02 de janeiro de 2023, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações:

Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria do Empreendimento Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "*Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5",* de 02 de janeiro de 2023.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.

Tipo de Segmento. O Empreendimento Alvo enquadra-se nos segmentos "Apartamentos ou casas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das "*Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5",* de 02 de janeiro de 2023.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados na CCB, se enquadrando, portanto, na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" "*Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5",* de 02 de janeiro de 2023.

CRI 511ª Série

(i) **Emissão**: 4ª;

(ii) **Série**: 511ª;

(iii) **Quantidade de CRI 511ª Série**: 35.000 (trinta e cinco mil);

(iv) **Valor Global da Emissão**: R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);

(v) **Valor Nominal Unitário CRI 511ª Série**: R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão dos CRI 511ª Série;

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(vi) **Data de Emissão CRI 511ª Série**: 24 de junho de 2025;

(vii) **Prazo de vencimento CRI 511ª Série**: 591 (quinhentos e noventa e um) dias corridos contados da data de emissão dos CRI 511ª Série, vencendo-se, portanto, em 05 de fevereiro de 2027;

(viii) **Atualização Monetária**: não há;

(ix) **Juros Remuneratórios CRI 511ª Série**: juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 6,01% (seis inteiros e um centésimo por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;

(x) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização CRI 511ª Série**: em parcela única na Data de Vencimento Final;

(xi) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios**: de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização

(xii) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios**: conforme Anexo II;

(xiii) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização**: conforme Anexo II;

(xiv) **Regime Fiduciário**: Sim;

(xv) **Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira**: B3;

(xvi) **Local de Emissão**: São Paulo – SP;

(xvii) **Garantias**: Observado o disposto na cláusula 9, os Créditos Imobiliários 02 contam/contarão com a Fiança, as Cessões Fiduciárias, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, com exceção da Alienação Fiduciária de Imóvel IV, a Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, as Alienações Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras;

(xviii) **Coobrigação da Emissora**: não há;

(xix) **Carência**: com relação à amortização ordinária, até (i) o registro do Habite-se, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; (ii) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, o que advier primeiro;

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(xx) **Encargos Moratórios**: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na CCB, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora 1 à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

(xxi) **Forma**: escritural.

(xxii) **Classificação Anbima:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*", de 24 de março de 2025, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações:

Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria do Empreendimento Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

Tipo de Segmento. O Empreendimento Alvo enquadra-se no segmento "Apartamentos ou Casas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

(xxiii) **Código ISIN**: BRIMWLCRINQ2.

CRI 512ª Série

(i) **Emissão**: 4ª;

(ii) **Série**: 512ª;

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(iii) **Quantidade de CRI 512ª Série**: 70.000 (setenta mil);

(iv) **Valor Global da Emissão**: R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais);

(v) **Valor Nominal Unitário CRI 512ª Série**: R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão dos CRI 512ª Série;

(vi) **Data de Emissão CRI 512ª Série**: 24 de junho de 2025;

(vii) **Prazo de vencimento CRI 512ª Série**: 619 (seiscentos e dezenove) dias corridos contados da data de emissão dos CRI 512ª Série, vencendo-se, portanto, em 05 de março de 2027;

(viii) **Atualização Monetária**: não há;

(ix) **Juros Remuneratórios CRI 512ª Série**: juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 6,00% a.a. (seis por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;

(x) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização CRI 512ª Série**: em parcela única na Data de Vencimento Final;

(xi) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios**: de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização

(xii) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios**: conforme Anexo II;

(xiii) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização**: conforme Anexo II;

(xiv) **Regime Fiduciário**: Sim;

(xv) **Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira**: B3;

(xvi) **Local de Emissão**: São Paulo – SP;

(xvii) **Garantias**: Observado o disposto na cláusula 9, os Créditos Imobiliários 03 contam/contarão com a as Cessões Fiduciárias, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, com exceção da Alienação Fiduciária de Imóvel IV, as Alienações Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras;

(xviii) **Coobrigação da Emissora**: não há;

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(xix) **Carência**: com relação à amortização ordinária, até (i) o registro do Habite-se, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; (ii) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, o que advier primeiro;

(xx) **Encargos Moratórios**: Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na CCB, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora 2 à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

(xxi) **Forma**: escritural.

(xxii) **Classificação Anbima:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as "*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*", de 24 de março de 2025, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações:

Categoria. Os CRI são da categoria "Residencial", tendo em vista a categoria do Empreendimento Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito no Artigo 4º, inciso II, alínea "b" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

Tipo de Segmento. O Empreendimento Alvo enquadra-se no segmento "Apartamentos ou Casas", conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea "a" das "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria "Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida", descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea "c" "Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 5", de 24 de março de 2025.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(xxiii) **Código ISIN**: BRIMWLCRINR0.

3.1.1. Aprovação societária da Emissora – CRI 255ª, 300ª e 501ª Séries: A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 04 de março de 2021, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 15 de abril de 2021, sob o nº 170.414/21-8 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "O Dia SP" na edição de 29 de abril de 2021, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R$80.000.000.000,00 (oitenta bilhões de reais).

3.1.2. Aprovação societária da Emissora – CRI 511ª e 512ª Séries: A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas pela Reunião de Conselho de Administração da Emissora, realizada em 12 de junho de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 01 de julho de 2024, sob o nº 257.215/24-4 e publicada na CVM através do sistema Fundos.NET e Empresas.NET, nos termos do art. 2º da Resolução CVM nº 166, 01 de setembro de 2022, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, (i) o limite global pré-aprovado de novas emissões de Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários, cujo pagamento seja primariamente condicionado ao recebimento de recursos dos direitos creditórios e dos demais bens, direitos e garantias que o lastreiam, com regime fiduciário e patrimônio separado, nos termos do art. 29 da Resolução CVM 160, até a realização de outra deliberação sobre o assunto, desde que não ultrapasse o limite global pré-aprovado de R$ 160.000.000.000,00 (cento e sessenta bilhões de reais) (ii) a autorização para distribuição dos referidos Certificados de Recebíveis ou outros títulos e valores mobiliários por meio de oferta pública, no volume e na forma previstos pela regulamentação aplicável; (iii) o tratamento a ser dado no caso de não haver a distribuição total dos valores mobiliários previstos para a oferta pública ou a captação integral do montante previsto para a oferta pública e, (iv) autorização para a prática de todo e qualquer ato necessário à efetivação da deliberação prevista nos itens anteriores.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3. Oferta dos CRI 255ª e 300ª Séries: Os CRI 255ª e 300ª Séries foram objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, com a intermediação do Coordenador Líder 1, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09, em regime de melhores esforços, observado o Encerramento da Oferta CRI

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

255ª e 300ª Séries, que culminou no cancelamento dos CRI 300ª Série.

3.3.1. A Oferta dos CRI 255ª e 300ª Séries foi realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, tendo sido automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.3.2. A Oferta dos CRI 255ª e 300ª Séries foi registrada pelo Coordenador Líder 1 na **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62 ("ANBIMA"), nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do *"Código ANBIMA para Ofertas Públicas"*, em vigor desde 06 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas "*Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019",* com as alterações introduzidas pelas *"Regras e Procedimentos Nº 07/21"* da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.3.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta 255ª e 300ª Séries foram ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder 1 manteve lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

3.3.4. CRI foram subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e foram integralizados nos termos indicados abaixo, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, tendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição fornecido, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando, no mínimo, que:

a) está ciente de que a Oferta 255ª e 300ª Séries não foi registrada na CVM;

b) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e

c) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21.

3.3.5. Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública dos CRI foi informado pelo Coordenador Líder 1 à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula foi encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI foi encerrada nos termos do Encerramento da Oferta CRI 255ª e 300ª Séries.

3.3.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI 255ª e 300ª Séries poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: **(i)** apenas entre Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21 ("Investidores Qualificados"); e **(ii)** depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais ("Período de Restrição"), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.3.8. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

3.4. Oferta dos CRI 501ª Série: A Emissão dos CRI 501ª Série é realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 sob o rito de regime automático. Não obstante, a Oferta CRI 501ª Série deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

3.4.1. A Oferta CRI 501ª Série é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM nº 30/2021.

3.4.2. A Oferta CRI 501ª Série não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta de certificados de recebíveis imobiliários emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada exclusivamente Investidores Profissionais.

3.4.3. Nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 os valores mobiliários destinados exclusivamente a Investidores Profissionais podem ser ofertados ao público sem a divulgação de um prospecto e documento de aceitação da Oferta dos CRI 501ª Série, desde que o Investidor seja informado que (i) foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização da Oferta dos CRI 501ª Série; (ii) a CVM não realizou análise dos Documentos da Operação nem de seus termos e condições; e (iii) pode haver restrições que se aplicam à revenda dos valores mobiliários, nos termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

3.4.4. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI 501ª Série junto aos Investidores Profissionais para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder 1 encaminhará à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI 501ª Série sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.4.5. 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 Securitizadora; (ii) do Coordenador Líder 1; (iii) da B3; e (iv) da CVM. 3.4.6.

3.4.6. Os CRI 501ª Série serão integralizados na medida da necessidade de recursos para o desenvolvimento do Empreendimento, conforme chamada de capital a ser realizada pela Emissora, pelo Preço de Integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição CRI 501ª Série, atestando que estão cientes de que:

(i) a Oferta CRI 501ª Série será registrada perante a CVM sob o rito automático; e

(ii) os CRI 501ª Série ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Resolução CVM 60.

3.4.7. Em conformidade com o artigo 13º da Resolução CVM 160, o início da Oferta dos CRI 501ª Série foi informado pelo Coordenador Líder 1 à CVM, por meio do Anúncio de Início.

3.4.8. Encerramento da Oferta: A Oferta CRI 501ª Série se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (i) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; e (ii) colocação da totalidade dos CRI 501ª Série.

3.4.8.1. A distribuição pública dos CRI 501ª Série será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI 501ª Série, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro. Nos termos do artigo 75 da Resolução CVM 160, não será aplicado o disposto na Seção XIV – Distribuição Parcial da Resolução CVM 160, tendo em vista o público-alvo da Oferta.

3.4.9. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI 501ª Série poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI 501ª Série adquiridos no âmbito da Oferta CRI 501ª Série deverão obedecer às seguintes restrições: somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais, livremente;

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(b) a Investidores Qualificados, após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta CRI 501ª Série, (c) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta CRI 501ª Série, nos termos do inciso "ii" do artigo 86 da Resolução CVM nº 160.

3.5. Declarações: Com relação à Oferta CRI 255ª e 300ª Séries, para fins de atender ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Coordenador Líder 1, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante. Com relação à Oferta CRI 501ª Série, para fins de atender ao disposto no Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, seguem como Anexo XI, Anexo XII e Anexo XV ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pelo Coordenador Líder 2.

3.6. Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries: Os CRI 511ª e 512ª Séries serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, com a intermediação do Coordenador Líder 2, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item (b), da Resolução CVM nº 160, em regime de melhores esforços.

3.7. A Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries será realizada em conformidade com o artigo 26, inciso "VIII", item (b) da Resolução CVM nº 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

3.8. Início da Distribuição dos CRI 511ª e 512ª Séries: Nos termos do artigo 59, inciso "II", da Resolução CVM nº 160, o Coordenador Líder 2 iniciará a Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries na CVM, à divulgação do Anúncio de Início da Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries e à disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor. O prazo de colocação dos CRI 511ª e 512ª Séries será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.

3.9. O Coordenador Líder poderá contratar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para distribuir os CRI Sênior, na qualidade de participantes especiais ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), desde que não represente qualquer aumento de custos.

3.9.1. Quaisquer eventuais instituições financeiras convidadas para participar da distribuição da Oferta, somente poderão fazê-lo se (e somente se) aderirem integralmente às disposições do presente Contrato de Distribuição.

3.9.2. O Coordenador Líder poderá, caso qualquer dos Participantes Especiais tenha violado, durante a Oferta, as normas de sigilo e de comunicação previstas na regulamentação da CVM descredenciar, de imediato, o respectivo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Participante Especial de participar da Emissão.

3.9.3. O Participante Especial deverá adotar todos os procedimentos e realizar todas as diligências necessárias para atender às Resolução CVM nº 30/21 com relação à cadastro e adequação de perfil de investidor. Assegurando-se que certificará da adequada indicação de produto financeiro sob pena de multa e punição legal.

3.9.4. O Participante Especial deverá disponibilizar ao Coordenador Líder: (i) as informações necessárias para cadastro do Participante Especial e do respectivo Investidor; (ii) o Perfil de Suitability; e (iii) o Boletim de Subscrição devidamente assinado, no prazo de 24h, quando Dia Útil, ou no Dia Útil subsequente, caso assim solicitado em virtude de uma solicitação regulamentar ou legal.

3.10. Plano de Distribuição: A Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries será conduzida pelo Coordenador Líder 2 conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição 2 ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Qualificados acessados pelo Coordenador Líder 2, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI 511ª e 512ª Séries objeto da Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries por qualquer número de Investidores Qualificados.

3.10.1. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder 2 realizará a distribuição pública dos CRI 511ª e 512ª Séries de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja equitativo.

3.10.2. O Coordenador Líder 2 deverá verificar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, nos termos da regulamentação da CVM que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, e, adicionalmente, deverão diligenciar para verificar se os Investidores Qualificados por eles acessados podem adquirir os CRI 511ª e 512ª Séries ou se há restrições que impeçam tais Investidores Qualificados de participar da Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries.

3.10.3. A Oferta CRI 511ª e 512ª Séries é destinada exclusivamente a Investidores Qualificados.

3.10.4. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI 511ª e 512ª Séries poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, sendo certo que os CRI 511ª e 512ª Séries não poderão ser objeto de revenda

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

destinada ao público investidor em geral, conforme indicado no artigo 2º, Inciso XXI, da Resolução CVM 160, em virtude do disposto no artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

3.10.5. Nos termos da Resolução CVM 160, serão elaborados os seguintes documentos, a serem utilizados no processo de distribuição dos CRI 511ª e 512ª Séries: (i) Prospecto; (ii) Lâmina; e (iii) as intenções de investimento a serem formalizadas pelos Investidores interessados na subscrição dos CRI 511ª e 512ª Séries.

3.11. Período de Distribuição. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI 511ª e 512ª Séries junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e

(ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto nas páginas de rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder 2, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

3.11.1. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder 2 deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI 511ª e 512ª Séries sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

3.11.2. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial dos CRI 511ª e 512ª Séries ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o montante mínimo de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões) ("Montante Mínimo"), sendo que a Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade dos CRI 511ª e 512ª Séries no âmbito da Oferta destes, desde que seja atingido o Montante Mínimo. Em caso de Distribuição Parcial, as Partes se obrigam a assinar aditamento ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação dos quais sejam parte, conforme aplicável, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, para formalizar a quantidade final dos CRI objeto da Emissão, o Valor Total da Emissão e, por consequência, o Preço de Cessão ou o Preço de Cessão Ajustado, conforme o caso.

3.11.3. Como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação, os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta CRI 511ª e 512ª Séries a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Valor Total da Emissão.

3.11.4. No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade dos CRI 511ª e 512ª Séries objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI 511ª e 512ª Séries efetivamente distribuídos e o número de CRI 511ª e 512ª Séries originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI 511ª e 512ª Séries objeto do Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação ("Critérios de Aceitação da Oferta").

3.11.5. Não haverá investimento mínimo por investidor, observada a aplicação mínima equivalente a 1 (um) CRI ("Investimento Mínimo").

3.11.6. Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Boletins de Subscrição ou Documento de Aceitação.

3.11.7. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries, a Oferta CRI 511ª e 512ª Séries será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de CRI 511ª e 512ª Séries e a Oferta CRI 511ª e 512ª Séries seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, conforme os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries.

3.11.8. Caso sejam subscritos e integralizados CRI 511ª e 512ª Séries em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries, mas inferior ao Valor Total da Emissão, a Oferta CRI 511ª e 512ª Séries poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder 2 em comum acordo com a Emissora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries, os CRI 511ª e 512ª Séries que não forem efetivamente subscritos e integralizados deverão ser cancelados pela Emissora, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

3.11.9. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

3.12. Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries, é permitido à Emissora e ao Coordenador Líder 2 dar ampla publicidade à Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

3.12.1. Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one on ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores") eventualmente utilizados serão encaminhados pelo Coordenador Líder 2 à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

3.13. Coleta de Intenções de Investimento. Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries, a ser conduzido pelo Coordenador Líder 2, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries e à disponibilização do Prospecto e divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, da demanda pelos CRI 511ª e 512ª Séries, considerando os Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, realizar a alocação dos CRI 511ª e 512ª Séries junto aos Investidores ("Procedimento de Alocação").

3.14. Período de Coleta de Intenções de Investimento. Após o início da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries, até a data estipulada no cronograma indicativo descrito no Prospecto ("Período de Coleta de Intenções de Investimento"), os Investidores interessados na subscrição dos CRI 511ª e 512ª Séries deverão formalizar suas intenções de investimento para subscrição dos CRI 511ª e 512ª Séries junto ao Coordenador Líder 2.

3.14.1. O recebimento de reservas para subscrição dos CRI 511ª e 512ª Séries somente será admitido após 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Prospecto.

3.14.2. Os Investidores deverão indicar nas suas intenções de investimento (i) a quantidade de CRI 511ª e 512ª Séries que desejam subscrever, (ii) sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento da respectiva intenção de investimento, e (iii) se, implementando-se a condição prevista na Cláusula 3.10.2 acima, pretende receber (1) a totalidade dos CRI 511ª e 512ª Séries objeto da intenção de

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

investimento; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI 511ª e 512ª Séries efetivamente distribuídos e o número de CRI 511ª e 512ª Séries originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade dos CRI 511ª e 512ª Séries objeto da intenção de investimento.

3.14.3. Nos termos da Cláusula 3.17 abaixo e observada a Cláusula 3.13.5 abaixo, a intenção de investimento constitui ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries e têm caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries previstas na Cláusula 3.24 abaixo.

3.14.4. A intenção de investimento deverá (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI 511ª e 512ª Séries; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar dos Prospectos; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta CRI 511ª e 512ª Séries, cientificar, com destaque, que a oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries.

3.14.5. As intenções de investimento formalizadas devem ser mantidas pelo Coordenador Líder 2 à disposição da CVM.

3.14.6. Recomenda-se aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados neste Termo de Securitização e as informações constantes do Prospecto e da Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta CRI 511ª e 512ª Séries está exposta; e (ii) entrem em contato com o Coordenador Líder 2, antes de formalizar sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pelo Coordenador Líder 2 para cadastro do Investidor e efetivação da intenção de investimento, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da intenção de investimento e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

3.14.7. Cada Investidor interessado em participar da Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries (em especial, seu enquadramento como "Investidor Qualificado" nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

3.14.8. O Coordenador Líder 2 disponibilizará o modelo aplicável de

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição 2 e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

3.15. Critério de Rateio. Caso as intenções de investimento da Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries apresentadas pelos Investidores excedam o total de CRI 511ª e 512ª Séries, os CRI 511ª e 512ª Séries serão rateados entre os Investidores, proporcionalmente ao montante de CRI 511ª e 512ª Séries indicado nas respectivas intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI 511ª e 512ª Séries.

3.15.1. O resultado do procedimento de alocação será informado a cada Investidor, pelo Coordenador Líder 2, após o término do Procedimento de Alocação, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

3.15.2. Os Investidores alocados deverão realizar a integralização dos CRI 511ª e 512ª Séries pelo Preço de Integralização (conforme definido abaixo), mediante o pagamento à vista, na respectiva Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

3.16. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56, § 4º, da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries que sejam Pessoas Vinculadas.

3.17. Caso seja verificado pelo Coordenador Líder 2 excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) dos CRI 511ª e 512ª Séries ofertados, não será permitida a colocação de CRI 511ª e 512ª Séries perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as intenções de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

3.17.1. 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; e (ii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade dos CRI 511ª e 512ª Séries ofertada. Na hipótese do item (ii), a colocação dos CRI 511ª e 512ª Séries perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade dos CRI 511ª e 512ª Séries ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI 511ª e 512ª Séries por elas demandadas.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

3.17.2. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI 511ª e 512ª Séries ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta CRI 511ª e 512ª Séries, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

3.17.3. Sob pena de cancelamento de sua intenção de investimento pelo Coordenador Líder 2, cada Investidor deverá informar em sua intenção de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

3.18. Aceitação da Oferta. Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI 511ª e 512ª Séries por meio do envio de 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 ("Documento de Aceitação"). A utilização de um documento de aceitação da Oferta não é exigida em relação a Investidores Profissionais, ainda que a Oferta CRI 511ª e 512ª Séries não seja a eles exclusivamente destinada, nos termos do parágrafo 2º do artigo 9º da Resolução CVM 160.

3.19. Plataforma de Distribuição. A distribuição dos CRI 511ª e 512ª Séries junto aos Investidores será realizada por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

3.20. Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI 511ª e 512ª Séries.

3.21. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição dos CRI 511ª e 512ª Séries deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do respectivo Anúncio de Início.

3.22. Encerramento da Distribuição dos CRI 511ª e 512ª Séries: O encerramento da Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries se dará com a subscrição ou aquisição da totalidade dos CRI 511ª e 512ª Séries, por decisão do Coordenador Líder 2 e/ou por decurso do prazo 180 (cento e oitenta) dias contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 e nas demais normas emitidas pela CVM.

3.22.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM nº 160, tão logo o Coordenador Líder 2 verifique o encerramento do prazo estipulado para a Oferta CRI 511ª e 512ª Séries ou a colocação da Oferta da totalidade dos CRI 511ª e 512ª Séries, este deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM nº 160, devendo referida comunicação ser

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

3.23. Público-Alvo. Os CRI 511ª e 512ª Séries serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução da CVM nº 30 e da Resolução CVM nº 160.

3.23.1. O investimento em CRI 511ª e 512ª Séries não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

3.23.2. O Coordenador Líder 2 e os Participantes Especiais não concederão qualquer tipo de desconto aos Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI 511ª e 512ª Séries no âmbito da respectiva Oferta.

3.24. Formador de Mercado: Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder 2 e a Securitizadora recomendaram às Devedoras a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3 e em ambiente de negociação de ativos de renda fixa disponível por intermédio da CETIP21. Apesar de tal recomendação, não será contratado formador de mercado para a presente Oferta.

3.25. Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta CRI 511ª e 512ª Séries é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, do Cedente ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

3.25.1. Caso a Oferta CRI 511ª e 512ª Séries seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries, através de comunicado ao mercado; (b) o Coordenador Líder 2 deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta CRI 511ª e 512ª Séries 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 CRI 511ª e 512ª Séries, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta CRI 511ª e 512ª Séries, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

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 de Valores"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.25.2. Caso a Oferta CRI 511ª e 512ª Séries 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 CRI 511ª e 512ª Séries, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta CRI 511ª e 512ª Séries deverá ser diretamente comunicado pelo Coordenador Líder 2, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta CRI 511ª e 512ª Séries, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries, 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, o Coordenador Líder 2 comunicará a Securitizadora e o referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.25.3. Caso (i) a Oferta CRI 511ª e 512ª Séries seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta CRI 511ª e 512ª Séries seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição 2 seja resilido, todas as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder 2 comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries.

3.26. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A Oferta dos CRI 511ª e 512ª Séries será direcionada a Investidores Profissionais e a Investidores Qualificados. A revenda dos CRI 511ª e 512ª Séries integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries somente poderá ser destinada a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que não são atendidos os requisitos previstos no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 60.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

3.27. Declarações: Com relação à CRI 511ª e 512ª Séries, para fins de atender ao disposto no Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, seguem como Anexo XVI e Anexo XVII ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pelo Coordenador Líder 2.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI 255ª, 300ª e 501ª Séries: Os CRI foram subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is).

4.2. Integralização dos CRI 255ª, 300ª e 501ª Séries: A integralização dos CRI foi realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização foi equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido do Juros Remuneratórios, *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período.

4.2.1. Os CRI 255ª Série foram subscritos por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição, por meio do qual os investidores, em conjunto, subscreveram os CRI e formalizaram a adesão a todos os termos e condições da Oferta Restrita, sendo certo que a subscrição e a integralização da totalidade dos CRI emitidos no âmbito da 255ª Série da 4ª Emissão de CRI da Securitizadora já fora realizada. Os CRI da 300ª Série da 4ª Emissão de CRI da Securitizadora foram cancelados considerando o encerramento da Oferta Restrita correspondente em 11 de julho de 2023, sem a integralização de quaisquer dos CRI da 300ª Série por quaisquer Investidores Profissionais. Os CRI 501ª Série foram subscritos por meio da assinatura do boletim de subscrição, por meio do qual o(s) investidor(es) subscreverá(ão) a totalidade dos CRI 501ª Série e formalizará(ão) a sua adesão a todos os termos e condições da Oferta. Os CRI 501ª Série serão integralizados à vista no ato de sua subscrição, na forma prevista na CCB.

4.2.2. Os montantes decorrentes das integralizações dos CRI foram utilizados para pagamento do Valor de Cessão, sendo certo que na primeira integralização dos CRI serão descontados os valores indicados na Cláusula 2.8.1 acima.

4.3. Subscrição dos CRI 511ª e 512ª Séries: Os CRI 511ª e 512ª Séries serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição ou Documento de Aceitação pelo(s) Investidor(es) Qualificado(s), sendo integralizados no ato de subscrição, pelos Investidores Qualificados, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição ou Documentos de Aceitação, devendo os Investidores Qualificados, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

de Subscrição, atestando que:

(a) está ciente de que a CVM não realizou a análise prévia dos documentos da Oferta CRI 511ª e 512ª Séries;

(b) efetuou sua própria análise com relação à qualidade e riscos dos CRI e capacidade de pagamento da Emissora e do Cedente;

(c) optou por realizar o investimento nos CRI exclusivamente com base em informações públicas referentes aos CRI, à Emissora e ao Cedente, conforme o caso e aplicável, incluindo, sem limitação, este Termo de Securitização;

(d) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160, observados os requisitos constantes na Resolução CVM nº 60, conforme elucidado pelo item 23 da Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE; e

(e) é Investidor Qualificado, nos termos do artigo 12 e, conforme aplicável, do artigo 13 da Resolução CVM nº 30.

4.3.1. Integralização dos CRI 511ª e 512ª Séries: A integralização dos CRI 511ª e 512ª Séries será realizada em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição e/ou no Contrato de Cessão, pelo Preço de Integralização.

4.3.2. Ágio ou Deságio: Conforme previsto no artigo 61, parágrafo 1º da Resolução CVM nº 160, será admitido ágio ou deságio no momento da integralização dos CRI, observado que referido ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data. A aplicação do ágio ou deságio será realizada discricionariamente pela Securitizadora, em função de condições objetivas de mercado incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração na Taxa DI; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pela Securitizadora. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) do Cedente.

4.4. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

5.1. **<u>Destinação dos recursos</u>**: Os recursos líquidos oriundos dos CRI serão destinados para **(i)** exclusivamente com os recursos decorrentes da emissão da 255ª Série desta Emissão, o reembolso das despesas incorridas para aquisição e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário nos 24 (vinte e quatro) meses antecedentes à data de encerramento da Oferta dos CRI da 255ª Série, conforme listadas no Anexo X a este Termo ("<u>Reembolso</u>"); (ii) despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à expansão, construção e desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do Anexo IX a este Termo de Securitização, conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do <u>Anexo</u> IX deste Termo de Securitização ("<u>Cronograma Indicativo</u>" e "<u>Destinação Futura</u>", respectivamente).).

5.2. Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pelas Devedoras, nos termos da Cláusula 5.1 acima, deverá ser encaminhado, semestralmente, a partir da Data de Emissão dos CRI, todo último dia útil dos meses de junho e dezembro, pela Devedoras ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, relatório de destinação de recursos, na forma do Anexo V da CCB ("<u>Relatórios de Destinação de Recursos</u>"), conforme Cronograma Indicativo, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Imobiliários, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato "XML" de autenticação das notas fiscais), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos relacionados às Despesas Futuras ("<u>Documentos Comprobatórios Despesas Futuras</u>") e cópia do cronograma físico e financeiro das obras dos Empreendimentos Imobiliários, para fins de caracterização dos recursos. Adicionalmente, as Devedoras, desde já, autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário a fiscalizarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedoras através da emissão da CCB e das Notas Comerciais, conforme o caso, diretamente ou por meio de empresas contratadas.

5.2.1. O Cronograma Indicativo é <u>meramente indicativo</u>, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário aditar este Termo de Securitização e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB e/ou das Notas Comerciais e dos CRI. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

5.2.2. Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos pela Devedora 1 para fins de Reembolso, a Devedora 1 encaminhou ao Agente Fiduciário, previamente às assinaturas dos Documentos da Operação, os competentes documentos

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

comprobatórios, quais sejam, as notas fiscais, o(s) comprovante(s) de depósito(s) de pagamento(s) ou de transferência(s) eletrônica(s) de pagamento(s) dos valores indicados no Anexo X a este Termo e os demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário ("Documentos Comprobatórios Reembolso").

5.3. As Devedoras se obrigam, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e o Credor Original por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização da Destinação dos Recursos oriundos da CCB ou das Notas Comerciais, conforme o caso, de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da emissão dos CRI, acrescido (i) da Remuneração da CCB e/ou das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, caso aplicável.

5.4 As Devedoras obrigam-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Credor Original e/ou a Securitizadora em relação ao pagamento de IOF que venha a ser cobrado, nos termos da legislação vigente, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso (i) os recursos não sejam destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, nos termos da CCB e das Notas Comerciais e deste Termo de Securitização; ou (ii) as autoridades competentes entendam que os Empreendimentos Imobiliário não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto n° 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, as Devedoras se responsabilizam, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Credor Original ou pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados às Devedoras em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pelo Credor Original ou pela Securitizadora, conforme o caso.

5.5 A Devedora, desde já autoriza o Credor Original, a Securitizadora e ainda o Agente Fiduciário, a seu exclusivo critério, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pelas Devedoras por meio da CCB e/ou das Notas Comerciais, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral da CCB e/ou das Notas Comerciais, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

5.6. Adicionalmente, as Devedoras se obrigam a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da Destinação dos Recursos prevista acima,

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do prazo demandado pela autoridade competente ou em prazo inferior que venha a ser concedido pela autoridade ou autarquia reguladora, o qual será de conhecimento das Devedoras por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

5.7. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a Destinação dos Recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada em sua totalidade. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que as Devedoras assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da Destinação dos Recursos.

5.8. O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula resultará no vencimento antecipado da CCB e/ou das Notas Comerciais, na forma prevista em sua Cláusula 10.1, alínea "h".

5.9. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, observadas eventuais demandas mencionadas na Cláusula 5.6 acima.

CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

6.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.2 Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 no informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida da Sobretaxa, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos durante o período de vigência desta Emissão, conforme tabela constante do Anexo II. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$\boldsymbol{J = VNb \times (Fator\ de\ Juros - 1)}$$

Onde:

J – Valor da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb = Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos juros, atualização monetária ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros – Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\boldsymbol{Fator\ de\ Juros = (Fator\ DI \times Fator\ Spread)}$$

Onde:

Fator DI – Produtório das Taxas DI, desde a Primeira Integralização dos CRI, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde,

n: Número de taxas DI over utilizadas, consideradas na apuração do produtório sendo "n" um número inteiro;

k – Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

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

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

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

Onde:

DI_k – Taxa DI divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Fator Spread – Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

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

Onde:

Spread – 4,0000, para os CRI das Séries 255ª, 300ª e 501ª , 6,0100 para os CRI da Série 511ª e 6,0000 para os CRI da Série 512ª;

dup: número de dias úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, para o caso do primeiro Período de Capitalização, ou última Data de Pagamento, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de dias úteis de vigência do índice de preço, sendo dup um número inteiro.;

Observações:

(i) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1 + TDI_k) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI_k), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

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

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(vi) para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo;

(vii) para os fins deste Termo de Securitização, o termo "Data de Pagamento" significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização. Cada data de pagamento se dará no segundo dia útil anterior a Data de Pagamento dos CRI;

(viii) para os fins deste Termo de Securitização, o termo "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

6.3 Indisponibilidade da Taxa DI. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração de "TDI_k" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Cedente, a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

6.3.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo dos Juros Remuneratórios, será convocada, pela Emissora, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do término do prazo indicado acima, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro dos Juros Remuneratórios, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis dos Juros Remuneratórios.

6.3.2. Até a deliberação do novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração dos Juros Remuneratórios dos CRI, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, Cedente e a Emissora e entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

6.3.3. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, voltem a ser divulgadas antes da realização da Assembleia Geral, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Geral não será realizada, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização.

6.3.4. Caso, na Assembleia Geral de Titulares dos CRI não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, as Devedoras deverão resgatar a totalidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Securitizadora deverá promover o resgate antecipado da totalidade dos CRI.

6.4. Amortização Ordinária. A Amortização dos CRI será realizada em parcela única na Data de Vencimento, sem prejuízo das hipóteses de amortização extraordinária na forma e condições previstas neste Termo.

6.4.1 O pagamento dos Juros Remuneratórios e a Amortização Programada serão realizados, prioritariamente, com os recursos provenientes da Cessão Fiduciária, de acordo com o cronograma constante do Anexo II a este Termo de Securitização, até a Data de Vencimento.

6.4.2 A Emissora se obriga a enviar comunicação à B3 com, pelo menos, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data em que ocorrer o primeiro pagamento da amortização mencionada na Cláusula 6.4 acima.

6.5. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

6.6. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.7. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1 Amortização Extraordinária Compulsória. A Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária Compulsória parcial dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão, ou o resgate antecipado total dos CRI, nas seguintes situações ("Amortização Extraordinária Compulsória"):

(i) em caso de Pagamento Antecipado Facultativo parcial da CCB e/ou das Notas Comerciais, na forma prevista na Cláusula 7.2 abaixo; e/ou

(ii) com o Excedente (conforme definido na Cláusula 10.9 abaixo, observados, inclusive, os termos e as porcentagens previstos no seu item "h" e seguintes).

7.2 Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI diante do (i) Pagamento Antecipado Facultativo total da CCB e/ou individualmente cada uma das Notas Comerciais; (ii) da indisponibilidade da Taxa DI nos termos da Cláusula 6.3.4 acima; e/ou (iii) da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático da CCB e/ou das Notas Comerciais, ou, sujeito à prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, diante da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, sendo certo que, neste último caso, o resgate antecipado total dos CRI deverá ser realizado, inclusive, nas hipóteses em que não for obtido quórum de instalação e/ou de deliberação suficiente na segunda convocação de referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("Resgate Antecipado Total").

7.2.1 Na hipótese de Resgate Antecipado Total dos CRI, o saldo devedor a ser pago, calculado nos termos da Cláusula Sexta acima, deverá ser acrescido do Prêmio abaixo descrito.

7.3 Pagamento Antecipado Facultativo. Nos termos da Cláusula 8.2 da CCB e da Cláusula 6.5 dos Termos de Emissão, é assegurado às Devedoras, a qualquer tempo, o direito de amortizar extraordinariamente de forma parcial, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou liquidar antecipadamente de forma total a CCB e/ou individualmente cada uma das Notas Comerciais, e consequentemente os CRI, com recursos próprios, nos moldes previstos no Sistema de Financiamento Imobiliário criado pela Lei nº 9.514/97, acrescido da Remuneração, calculada pro *rata temporis*, desde a primeira data de integralização ou data de pagamento anterior, conforme o caso, e a data do efetivo pagamento, de eventuais valores e encargos devidos pelas Devedoras no âmbito da CCB e das Notas Comerciais, e de multa, conforme previsto a seguir, exceto caso os recursos sejam destinados ao Pagamento Antecipado Facultativo dos CRI da 255ª

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Série ("Prêmio" e "Pagamento Antecipado Facultativo", respectivamente):

(a) 4,00% (quatro inteiros por cento) sobre o valor a ser amortizado, caso a amortização antecipada ocorra até o 12º (décimo segundo) mês a contar da Data de Emissão, inclusive;

(b) 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor a ser amortizado, caso a amortização antecipada ocorra a partir do 13º (décimo terceiro) mês a contar da Data de Emissão, inclusive, até o 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, inclusive;

(c) 3,00% (três inteiros por cento) sobre o valor a ser amortizado, caso a amortização antecipada ocorra a partir do 25º (vigésimo quinto) mês a contar da Data de Emissão, inclusive, até o 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão, inclusive; e

(d) 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor a ser amortizado, caso a amortização antecipada ocorra a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês a contar da Data de Emissão, inclusive, até a Data de Vencimento, inclusive.

7.2.1 A Devedora em questão deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário acerca do Pagamento Antecipado Facultativo, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da data de realização do referido evento, na qual deverá informar (i) se a liquidação antecipada será total ou parcial; (ii) o montante objeto do Pagamento Antecipado Facultativo; e (iii) a data de seu pagamento, observado que o valor que será, efetivamente, objeto de pagamento pelas Devedoras será informado a ela pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário com até 10 (dez) dias de antecedência da data prevista para o Pagamento Antecipado Facultativo. Nos casos em que o Pagamento Antecipado Facultativo for realizado para o restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da Cláusula 7.2 da CCB e da Cláusula 7.10 dos Termos de Emissão, referido prazo para envio da notificação não será aplicável.

7.2.2 Em caso de Pagamento Antecipado Facultativo parcial, as Devedoras deverão observar a periodicidade de, no mínimo, 30 (trinta) dias entre a data do Pagamento Antecipado Facultativo parcial anterior e a data do próximo Pagamento Antecipado Facultativo.

7.3. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos titulares dos CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da amortização extraordinária ou do resgate antecipado dos CRI descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

7.4. Em caso de amortização extraordinária parcial dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário, se necessário, uma nova curva de amortização dos CRI, recalculando, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários como lastro da Emissão. O Agente Fiduciário deverá anuir à referida tabela no ambiente B3 no mesmo dia de criação do evento de amortização extraordinária parcial dos CRI.

7.5. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.6. Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente o CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, até o 15º (décimo quinto) de cada mês, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

8.3. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

8.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

8.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; **(ii)** encaminhar ao Agente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; **(iv)** nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (vii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na cláusula 11.6 e Resolução CVM nº 17/21; (viii) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI; **(xi)** indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; **(xii)** comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; e **(xiii)** fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente.

8.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.6. 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.

8.7. Sem prejuízo das obrigações acima, nos termos do artigo 89 da Resolução CVM nº 160, a Emissora obriga-se ainda a:

(a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;

(b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

(c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;

(d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

(e) observar as disposições da regulamentação específica da CVM, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

(f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido na regulamentação específica da CVM; e

(g) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (b) desta cláusula.

8.8. A Emissora neste ato declara que:

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte 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;

(d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

(e) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;

(f) os Créditos Imobiliários representados pelas CCIs destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(g) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(h) concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(i) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção"), na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(j) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;

(k) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

(l) não tem conhecimento 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 a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(n) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e

(o) este Termo de Securitização e os demais 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.

8.8.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA NONA – GARANTIAS

9.1 Fiança. Significa a Fiança, outorgada pelo Devedora 2, no âmbito do

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Contrato de Cessão e no âmbito do Termo de Emissão 1. A Fiança beneficia apenas as Obrigações Garantidas CCB e as Obrigações Garantidas NC 1, não se estendendo aos CRI da 512ª Série.

9.1.1 Alienação Fiduciária de Quotas I: Em garantia das Obrigações Garantidas CCB e das Obrigações Garantidas NC 1, observado o disposto na Cláusula 9.1.2 abaixo, será constituída, nos termos do segundo aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas I ("Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), a alienação fiduciária da totalidade de quotas de emissão da Devedora 1 ("Quotas Alienadas Fiduciariamente I" e "Alienação Fiduciária de Quotas I", respectivamente).1 e as Obrigações Garantidas NC 2 uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recair sobre o Imóvel Invert, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.

9.1.2 A Alienação Fiduciária de Quotas I será automaticamente compartilhada, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas NC 2 e as Obrigações Garantidas NC 1 uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o Imóvel Invert, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.

9.2 Alienação Fiduciária de Quotas II: Em garantia das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, será constituída, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas II, a alienação fiduciária de 75% de quotas de emissão da Gafisa 47 de titularidade da Devedora 2 ("Quotas Alienadas Fiduciariamente II" e "Alienação Fiduciária de Quotas II", respectivamente).

9.3 Cessão Fiduciária I: Em garantia das Obrigações Garantidas NC 1 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, será constituída a cessão e promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente I, nos termos do segundo aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária I ("Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária I", "Cessão Fiduciária I", respectivamente).

9.3.1.1 A Cessão Fiduciária I será compartilhada entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas NC 1 e as Obrigações Garantidas NC 2 uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recair sobre o Imóvel Invert, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.

9.4 Cessão Fiduciária II: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, será constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária II, a cessão e promessa da cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente II ("Cessão Fiduciária II").

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

9.5 Alienação Fiduciária de Imóvel I: Caso as Devedoras não comprovem à Securitizadora a transferência dos recursos oriundos da venda do imóvel objeto da matrícula nº 255.224 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo - SP para a Conta do Patrimônio Separado até 30 de junho de 2025 ("Transferência de Recursos"), a Nuove Direzioni se obrigou a constituir, em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária dos Imóvel Alienado Fiduciariamente I, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I ("Alienação Fiduciária de Imóveis I");

9.6 Alienação Fiduciária de Imóvel II: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, será constituída a alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente II, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II ("Alienação Fiduciária de Imóvel II").

9.6.1 Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária Imóvel II será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente II livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

9.7 Alienação Fiduciária de Imóvel III. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas NC 1, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, será constituída a alienação fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente III, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis III ("Alienação Fiduciária de Imóveis III", respectivamente).

9.7.1 Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária Imóvel III será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula dos Imóveis Alienados Fiduciariamente III livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

9.8 Alienação Fiduciária de Imóvel IV: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas CCB, a Devedora 1 constituiu, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária de fração ideal do Imóvel Invert, representativa das futuras unidades autônomas indicadas no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Unidades Autônomas em Estoque" ou "Imóveis Alienados Fiduciariamente IV"), nos termos do "*Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel IV" e "Alienação Fiduciária Imóvel IV", respectivamente).

9.9 Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente: Em garantia das

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Obrigações Garantidas NC 1, observado o disposto na Cláusula 9.9.1 abaixo, será constituída a alienação fiduciária no Imóvel Invert, e das unidades que compõem o empreendimento nele desenvolvido, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente ("Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente", respectivamente).

9.9.1 A Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente será compartilhada entre as Obrigações Garantidas NC 1 e as Obrigações Garantidas NC 2 uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recair sobre o objeto da garantia, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.

9.10 Cessão Fiduciária Sobejo: Em garantia das Obrigações Garantidas CCB, das Obrigações Garantidas NC 1 e Obrigações Garantidas NC 2, será constituída, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo, a cessão fiduciária da propriedade resolúvel e da posse indireta da totalidade dos (i) créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE Sabiá no imóvel objeto da matrícula nº 238.068 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo ("Empreendimento Sabiá"), comercializadas e a serem comercializadas, a qualquer momento, por meio de cada instrumento de compromisso de compra e venda, a ser celebrado entre a SPE Sabiá e os promitentes adquirentes e (ii) quaisquer recursos remanescentes na conta corrente nº 3456-8, Agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora no âmbito das 364ª, 365ª e 507ª Séries da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI Sabiá" e "Conta do Patrimônio Separado CRI Sabiá", respectivamente), após a quitação das obrigações garantidas do CRI Sabiá, com a emissão do termo de quitação do respectivo regime fiduciário ("Créditos Cedidos Fiduciariamente Sobejo" e "Cessão Fiduciária Sobejo", respectivamente). Para a viabilização do operacional acima, após a quitação das obrigações garantidas do CRI Sabiá, com a emissão do termo de quitação do respectivo regime fiduciário, a Conta do Patrimônio Separado CRI Sabiá passará a operar como "Conta Arrecadadora Cessão Fiduciária Sobejo" no âmbito desta Emissão, mantendo-se como a conta onde são arrecadados os créditos oriundos da exploração do Empreendimento Sabiá, mas passando a integrar o regime fiduciário desta Emissão.

9.10.1 Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Cessão Fiduciária Sobejo será constituída com condição suspensiva, consistente na quitação integral do CRI Sabiá, com a emissão do respectivo relatório de encerramento de seu regime fiduciário, nos termos previstos em lei, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

9.11 Fundo de Reserva: Os recursos do Fundo de Reserva permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI;

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

9.12 Fundo de Obras: Os recursos do Fundo de Obras permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI;

9.13 Fundo de Juros: Os recursos do Fundo de Juros permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI; e

9.14 Fundo de Despesas: Os recursos do Fundo de Despesas permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI.

9.14.1 Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo até o adimplemento total das Obrigações Garantidas, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes do fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente. Em último caso, se estes também forem insuficientes, deverá ser realizado o aporte direto da Devedoras na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

9.14.2 A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, no segundo Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento.

9.14.3 Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

9.14.4 Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Devedoras não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelas Devedoras no prazo de 3 (três) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.14.5 Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

9.14.6 Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra as Devedoras e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido pagas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida das Devedoras no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

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

9.15 Disposições Gerais às Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora, a Gafisa Propriedades, a Gafisa 80 e o Devedora 2 se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

9.15.1 As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário será registrado na B3, conforme parágrafo 1º, artigo 26 da Lei nº 14.430.

10.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta do Patrimônio Separado para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

10.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97 e do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

10.4.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Segunda abaixo.

10.4.2. A Assembleia Especial de Investidores dos CRI mencionada acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, 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, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

10.4.3. Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI em questão, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos Investidores dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou –II - caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI acima seja instalada e os Investidores dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas nos termos dos §§ 4º e 5º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

10.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

10.5.1 A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

após o dia 30 de junho de cada ano, data em que ocorre o término do exercício social do Patrimônio Separado.

10.6. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414 e do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

(a) com relação à CCI, a custódia das Escrituras de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

(b) cabe à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via original, ainda que eletrônica, da CCB e seus eventuais aditamentos, e de 1 (uma) via original, ainda que eletrônica, de cada um dos Contratos das Garantias e seus eventuais aditamentos;

(c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: **(i)** o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; **(ii)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta do Patrimônio Separado; e **(iii)** a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias; e

(d) as despesas e/ou gastos incorridos a serem objeto de Reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro em créditos imobiliários da Securitizadora.

10.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

10.7.1. A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

10.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis,* se necessário.

10.8. Guarda da CCB: A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB, recebendo a Instituição Custodiante uma cópia simples da CCB.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

10.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Mensalmente, em até 1 (um) Dia Útil após a "Data de Verificação", entendida como o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente recebidos na recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

a) Despesas do Patrimônio Separado;
b) Recomposição, do Fundo de Reserva, se necessário;
c) Encargos moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRIs, se houver;
d) Remuneração em atraso dos CRI, se houver;
e) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
f) Pagamento da Remuneração dos CRI;
g) Recomposição do Fundo de Juros, se necessário;
h) eventual montante remanescente na Conta do Patrimônio Separado após o pagamento dos itens "a)" a "g)" acima indicados ("Excedente") será (i) até (a) o registro do Habite-se do Empreendimento Invert, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; ou (b) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Invert, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, o que advier primeiro ("Período de Carência"), transferido para a Conta Vinculada, e (ii) após o Período de Carência, utilizado para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais.

10.9.1 No caso de ocorrência de pré-pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os valores decorrentes de tal pré-pagamento deverão observar a Ordem de Pagamentos acima indicada.

10.10 Prejuízos ao Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ao Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.11 Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão geridos pela Emissora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: 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 de Securitização.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo VII, no Anexo XIII e no Anexo XIX deste Termo de Securitização;

(d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;

(e) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII, no Anexo XIV e no Anexo XX;

(f) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(g) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, 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;

(h) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o contrato social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes até a data de celebração do presente Termo de Securitização; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(i) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;

(j) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;

(k) cumpre a legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive, mas não limitado à, legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

(l) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;

(m) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Emissora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;

(n) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(o) assegura e assegurará, nos termos do §1° do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

(p) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou a Devedora 2 que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e

(q) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização.

11.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima segunda abaixo;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

(j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;

(p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

tenha conhecimento;

(q) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

(r) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;

(s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

(t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

(u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/21;

(v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB e das Notas Comerciais para os Empreendimentos Imobiliários, devendo o Agente Fiduciário envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e

(w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Devedoras, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

11.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) uma parcela de implantação no valor de R$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (iii) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devido devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até que ocorra a comprovação integral dos recursos. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pela Devedora a título de "*abort fee*", a ser paga até o 5° (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação.

11.5. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.6. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

11.7. Os valores devidos ao Agente Fiduciário serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

11.8. Os valores mencionados nesta Cláusula 11 serão acrescidos de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

11.9. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

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

11.11. Adicionalmente, a Devedora e subsidiariamente a Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, anteciparão ao Agente Fiduciário dos CRI todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos nesta CCB e nos demais Documentos da Operação, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora ou não houver recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, conforme o caso. As despesas a serem antecipadas deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Devedora, conforme aplicável. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como o pagamento da sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

11.12. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que ocorrer a respectiva prestação de contas

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.13. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento.

11.14. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.15. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Devedora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

11.16. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

11.17. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

adicional equivalente a R$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando: (i) a execução das garantias; (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Securitizadora, a Devedora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; (iv) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; e (v) à análise e confecção de simulação de cálculo de resgate antecipado e/ou quaisquer outras simulações que venham a ser solicitadas, remuneração esta a ser paga em até 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Devedora e/ou pela Emissora, conforme o caso, do respectivo "Relatório de Horas".

11.18. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Titulares de CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Titulares de CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

11.19. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

11.20. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.6 e/ou 11.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.21. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

11.22. Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.23. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

11.24. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.25. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, 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.

11.26. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

11.27. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: **(i)** a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda **(ii)** qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 12.2 abaixo, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

12.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 15 (quinze) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários e seguintes deste Termo de Securitização para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora, bem como de eventual liquidação do Patrimônio Separado, devendo, nesse último caso, estabelecer as condições para contratação de uma empresa liquidante. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos acima, será válida por Titulares dos CRI representativos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado equivalerá a CRI representativos de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Especial de Investidores dos 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.

12.3.1. Em referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado..

12.3.2. Caso a liquidação do Patrimônio Separado seja realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Investidores dos CRI, o resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, ocorrerá na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

12.3.3. Na hipótese da Cláusula acima, e destituída a Emissora, caberá ao

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Investidores dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e garantias eventualmente não realizadas aos Investidores dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

12.3.4. O Agente Fiduciário poderá 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 seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(a)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou **(b)** caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.2 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.4. Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:

(a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

(b) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora;

(c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(d) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;

(e) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou

(f) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

12.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

13.1 Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Os Investidores dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores dos CRI.

13.1.1 Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:

I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 13.1.3. abaixo;
III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a dação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

13.1.2. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

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

13.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 13.1. deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal em que a Emissora publica seus atos societários, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora, sendo certo que, caso não logre êxito na obtenção do quórum necessário para instalação e/ou deliberação na primeira convocação, a Emissora deverá publicar novamente, por 3 (três) vezes, no referido jornal, para que seja realizada a segunda convocação, nos termos da cláusula 13.4 abaixo.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

13.3.1. As publicações de editais das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhados pela Securitizadora ao Agente Fiduciário e aos Investidores de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Investidores de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Investidores de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador do CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor..

13.3.2. No caso de realização de Assembleia Especial de Investidores que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Investidores dos CRI, e se a Assembleia Especial de Investidores será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Investidores de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.3.3. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

13.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Titulares de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

13.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos 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 dos CRI por ela manifestado,

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

13.6. Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.7. Instalação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará, em primeira convocação com a presença de Investidores dos CRI que representem no mínimo 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com a presença de qualquer número de investidores, exceto se quórum maior for exigido pela regulamentação aplicável.

13.8. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.8.1. Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81/22.

13.8.2. Caso os Investidores dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

13.8.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, 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 Investidores dos CRI.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

13.8.4. Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo 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 investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à Assembleias Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

13.8.5. Consulta formal: Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM 81 e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

13.9. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

13.10. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

13.11. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

13.12. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Agente Fiduciário; ou **(ii)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

13.13. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, às Cláusulas 11.19 acima e 13.14 abaixo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por, pelo menos, 60% (sessenta por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Investidores dos CRI e, em segunda convocação, por maioria simples.

13.14. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; **(iii)** à Data de Vencimento Final; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vi)** aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vii)** às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias, conforme cabível; **(viii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; **(ix)** qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e **(x)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos CRI em Circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

13.15. Dispensa para Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.16. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos Documentos da Operação; **(iii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iv)** em virtude da atualização dos

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

13.17. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas da Emissão: 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$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês atualizado anualmente pela variação do IPCA/IBGE, 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 subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração").

14.1.1. A remuneração definida no item 14.1. 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.

14.1.2. Os valores referidos no item 14.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

14.2. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(a) as despesas com o acompanhamento, a gestão, a cobrança, a contabilidade e a auditoria na realização, na administração, na custódia e na liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência à outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;

(b) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

(c) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

(d) 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 e as Garantias;

(e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, 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;

(f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;

(g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;

(h) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;

(i) as despesas pela prestação de serviços do Agente de Monitoramento;

(j) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e

(k) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não sejam pagas por esta.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

14.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 14.1. e 14.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos, sendo certo que tais despesas deverão ser reembolsadas pela Devedora.

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

14.4.1. 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 dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

14.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos 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 Imobiliários; (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 dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

14.5. Custos Extraordinários: No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.6 Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Tratamento Tributário Aplicável aos investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

15.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17%, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, 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,

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. 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 nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

15.1.2. 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 nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% 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.

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.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

15.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de 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 nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, 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, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, 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.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, ou ainda, realizados de acordo com a Resolução CVM nº 60 e a Lei nº 14.430/22, sendo certo que, todas as despesas com eventuais publicações mencionadas serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

16.2 As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização foi registrado na Instituição Custodiante por ocasião da emissão dos CRI 255ª Série, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitiu a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização. Já por ocasião da emissão dos CRI 501ª Série, o Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos serão registrados na B3, na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430 e custodiados na Instituição Custodiante, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo XV a este Termo de Securitização. E por ocasião da emissão dos CRI 511ª e 512ª Série, o Termo de Securitização e seus respectivos aditamentos serão registrados na B3, na forma do §1º do artigo 26 da Lei 14.430 e custodiados na Instituição Custodiante, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo XVIII a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Para a Emissora
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, cj 162, Butantã
CEP 05501-030, São Paulo – SP
At.: Departamentos de Gestão e Jurídico
Telefone: 11 3320-7474
E-mail: gestao@virgo.inc / juridico@virgo.inc

Para o Agente Fiduciário
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP: 05425-020, São Paulo – SP
At: Eugênia Souza
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação de ativos)

18.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

18.3. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, deverá ocorrer, exclusivamente, através da plataforma VX Informa. Para os fins deste contrato, entende-se por "VX Informa" a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortx.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS

19.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

da presente emissão:

(a) Política Econômica do Governo Federal: O Governo Brasileiro possui prerrogativas legais para intervir na economia nacional e, periodicamente, altera sua política econômica, implementando medidas como controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e restrições às importações, entre outras, que podem impactar negativamente as atividades da Securitizadora, e/ou das Devedoras. No passado, tais ações governamentais incluíram controle de preços e salários, desvalorização da moeda, restrições ao fluxo de capitais e limitações à importação de bens e serviços. A Securitizadora e as Devedoras não têm influência ou previsão sobre futuras políticas públicas que possam ser adotadas e que venham a afetar adversamente seus negócios, resultados financeiros e fluxos de caixa. Mudanças nas políticas públicas federais, estaduais ou municipais, bem como fatores como (i) variações cambiais; (ii) controle de capitais; (iii) inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) restrições à liquidez dos mercados financeiros e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade nos preços e alterações na política fiscal e tributária; e (viii) medidas políticas, sociais e econômicas podem gerar impactos adversos sobre a economia e, por consequência, sobre os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior /Materialidade Maior;

(b) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: O Brasil historicamente enfrentou elevados índices inflacionários. A inflação, somada às ações do Governo Federal para controlá-la e à especulação sobre futuras medidas de contenção, contribuíram para a instabilidade econômica e a maior volatilidade do mercado de capitais nacional. Essas medidas frequentemente incluem a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que reduz a oferta de crédito e desacelera o crescimento econômico. Novas ações do Governo, como ajustes nas taxas de juros, intervenções no mercado cambial ou a fixação de valores para a moeda local, podem impactar de forma negativa a economia brasileira, a Securitizadora, as Devedoras e os ativos vinculados a esta Emissão. Caso a inflação volte a atingir níveis elevados, é possível que os Devedores não consigam manter sua capacidade de pagamento, afetando diretamente os fluxos esperados para os Titulares dos CRI e, consequentemente, o retorno dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(c) 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 companhias 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, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(d) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à 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 dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

efetuadas. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(e) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(f) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma prática relativamente recente no mercado de capitais brasileiro e, por sua natureza, apresenta maior complexidade em comparação a outras emissões de valores mobiliários, devido à necessidade de estruturas jurídicas que segreguem os riscos da Securitizadora, dos Devedores e dos próprios créditos que compõem a Emissão. Como se trata de um mercado ainda em processo de consolidação e regulamentação, há a possibilidade de inexistência de normativas claras para determinadas situações, o que gera riscos adicionais aos Investidores. Órgãos reguladores e o Poder Judiciário podem vir a editar novas regras ou interpretar as atuais de forma que impactem negativamente a Securitizadora e os CRI, inclusive proferindo decisões contrárias aos interesses dos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

(g) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(h) Risco da 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 deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras 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 pelas Devedoras, o valor a ser recebido pelos Titulares dos 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 dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(i) Riscos Relacionados à Execução Inadequada e Atrasos no Recebimento dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora, como cessionária dos Créditos Imobiliários e subscritora das Notas Comerciais, bem como o Agente Fiduciário, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17/2021, são responsáveis pelos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, quando necessário para a satisfação dos direitos dos Titulares dos CRI. A condução inadequada desses procedimentos ou o descumprimento da legislação e regulamentação aplicável podem prejudicar os fluxos de pagamento dos CRI. Além disso, atrasos decorrentes da demora em ações de cobrança judicial ou da execução de garantias podem comprometer a capacidade de pagamento, afetando negativamente os fluxos destinados aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior;

(j) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos 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 saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(k) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil 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 estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

até a Data de Vencimento Final. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(l) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, 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".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, 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 dos 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. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(m) Risco da não realização da carteira de ativos**:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(n) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora**:** Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais,

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

(o) Capacidade de Pagamento das Devedoras e Garantidores. A Securitizadora não realizou análises ou diligências independentes para avaliar a capacidade financeira das Devedoras ou dos garantidores dos Títulos Cedidos de honrar suas obrigações. Apesar de esta emissão contar com uma estruturação específica, a existência de outras obrigações assumidas por essas partes podem comprometer sua capacidade de manter o fluxo de pagamentos esperado no âmbito da operação de securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(p) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior;

(q) 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 no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

(r) A 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, pode 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 originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor;

(s) Riscos associados aos prestadores de serviços. A Emissora contratou, e poderá contratar futuramente, terceiros para realizar atividades essenciais à Emissão, como auditoria, funções de agente fiduciário, agente de liquidação, escriturador, custodiante, entre outros. Caso qualquer desses prestadores entre em recuperação judicial ou falência, eleve substancialmente seus custos ou preste serviços abaixo do padrão esperado, poderá ser necessária a sua substituição. A inexistência de alternativas viáveis no mercado pode demandar que a própria Emissora assuma

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

diretamente essas atividades, o que exigiria recursos adicionais e tempo, afetando adversamente a relação com os Titulares dos CRI e impactando a regularidade dos pagamentos, a execução das garantias ou outros serviços fundamentais para a operação da Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor .

(t) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Os investidores devem estar cientes de que não foi apresentado o planejamento **econômico-financeiro** solicitado, nem tampouco um prospecto estruturado contendo os fundamentos econômicos que justifiquem os novos empreendimentos vinculados às séries em questão.

Também não foram apresentados estudos ou projeções que comprovem que os recursos a serem captados com as séries 511ª e 512ª são suficientes **de forma independente** para concluir as obras do Empreendimento Imobiliário 1 e do Empreendimento Imobiliário 2, bem como para a quitação dos CRI.

Adicionalmente, a ausência de informações técnicas e documentos de suporte — como laudos independentes, estudos de viabilidade econômico-financeira ou pareceres especializados — limita substancialmente a capacidade de avaliação da viabilidade da operação. Tal deficiência pode impactar negativamente a análise de risco pelos investidores, haja vista a impossibilidade de análise da capacidade das Devedoras de concluir os empreendimentos e honrar com as obrigações assumidas perante os detentores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(u) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI das Séries 255ª e 300ª está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora 1, pela Devedora 2, pela Emissora e pelo Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(v) Riscos Relacionados à Dispensa de Registro dos CRI e à Não Análise Prévia pela ANBIMA: Os CRI das séries 511ª e 512ª serão distribuídos com base no rito automático de registro, conforme a Resolução CVM nº 160, sem análise prévia por parte da CVM. Não há garantia de que os documentos da oferta teriam sido aprovados da mesma forma, caso tivessem sido submetidos a uma avaliação da autarquia. A

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

operação também será registrada na ANBIMA, conforme o Código de Regulação da entidade, mas sem análise prévia de mérito. Os Investidores devem estar cientes de que (i) não se aplicam à oferta todas as proteções legais e regulatórias previstas para investidores não profissionais ou que participam de ofertas públicas registradas na CVM, e (ii) as informações divulgadas não passaram por revisão da CVM ou pela ANBIMA, cabendo aos próprios Investidores realizarem avaliação independente sobre a operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;;

(w) Risco de Liquidez dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora pode enfrentar situações de iliquidez caso haja um descompasso entre os recebimentos dos Créditos Imobiliários e os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, o que comprometeria a capacidade de honrar os compromissos assumidos com os Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(x) Risco de Crédito: A Securitizadora está sujeita ao risco de inadimplemento relacionado aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A reincidência de atrasos ou inadimplementos pode levar à sua insolvência, prejudicando diretamente o fluxo de pagamentos aos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(y) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Pagamento Antecipado Facultativo: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média ;

(z) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(aa) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

(bb) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média;

(cc) O risco de crédito das Devedoras pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade das Devedoras em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelas Devedoras poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(dd) Riscos Financeiros: São identificados três principais riscos financeiros nas operações de securitização: (i) descompasso entre as taxas de remuneração dos ativos e passivos; (ii) insuficiência de garantias devido a atrasos ou perdas acumuladas; e (iii) escassez de liquidez. A materialização de quaisquer desses riscos pode impactar negativamente os interesses dos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

(ee) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários: Eventuais falhas na originação ou formalização dos Créditos Imobiliários podem resultar em inadimplemento ou questionamentos quanto à regularidade dos créditos, além de possibilitar a configuração de eventos de vencimento antecipado ou recompra compulsória, o que pode trazer prejuízos diretos aos Investidores dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média;

(ff) Risco de restrição de negociação: Os CRI das séries 511ª e 512ª serão ofertados exclusivamente a Investidores Qualificados e não poderão ser livremente negociados no mercado em geral, em razão do disposto no artigo 4º do Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 160. Essa limitação deve ser considerada pelos Investidores, pois pode impactar a liquidez desses ativos no mercado secundário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(gg) Risco Tributário: Mudanças na legislação tributária, criação ou aumento de tributos, ou novas interpretações legais podem resultar em exigência de pagamentos adicionais por parte da Emissora ou dos Titulares dos CRI, mesmo sobre operações já realizadas, o que pode reduzir a rentabilidade esperada pelos Investidores. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média;

(hh) Risco de Conflito de Interesses com os Coordenadores Líder: O Coordenador Líder 1 e/ou o Coordenador Líder 2, bem como empresas de seu grupo econômico,

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

poderão deter ou vir a adquirir títulos e valores mobiliários da Emissora, diretamente ou por meio de fundos de investimento sob sua administração ou gestão. Além disso, podem manter relações comerciais com a Emissora ou com empresas de seus grupos econômicos. Essas circunstâncias podem gerar conflitos de interesse que afetem negativamente os CRI e a própria Emissora. O Coordenador Líder 1 e/ou o Coordenador Líder 2, e suas afiliadas não estão obrigados a restringir suas atividades em decorrência da presente oferta, o que pode aumentar tais riscos. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor;

(ii) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating¸ razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros; Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média;

(jj) Limitação do Escopo da *Due Diligence*. A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de abril de 2021 a junho de 2021, na ocasião e para os fins da Emissão dos CRI das séries 255ª e 300ª, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise da Devedora 1, a Gafisa, a Gafisa Propriedades, a Gafisa 80, o Imóvel Invert e os antecessores do imóvel sobre o qual será erigido nos últimos 15 (quinze) anos.

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria ("Relatório de Auditoria"), que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

No âmbito da diligência mencionada, no que tange à Gafisa, à Gafisa 80 e à Gafisa Propriedades, houve o estabelecimento de corte para análise das ações cujo êxito seja provável acima de 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) e possíveis acima de 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo que a própria Devedora 1 foi responsável por informar os processos que se enquadrariam no critério supracitado para análise. Assim, tendo em vista o não contingenciamento de determinadas ações, bem como a não disponibilização de determinadas certidões, não é possível auferir que essas contingências não poderão prejudicar a solvência das sociedades e o consequente adimplemento dos CRI.

A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com o relatório de auditoria presente na opinião legal elaborada pelo assessor legal, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(kk) A integralização dos CRI das Séries 255ª e 300ª depende da implementação das Condições Precedentes, estabelecidas na CCB, que podem não se verificar: A integralização dos CRI das Séries 255ª e 300ª depende da verificação e implemento das Condições Precedentes estabelecidas na CCB. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(ll) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, as Devedoras e o resultado de suas operações; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho das Devedoras e do Imóvel Invert.

Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (Internacional Health Regulation da World Health Organization). Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(mm) Risco relacionado à Alienação Fiduciária de Quotas I: Não foi realizada avaliação por empresa especializada das quotas dadas em garantia, não sendo possível portanto, garantir que, caso seja necessária a excussão da garantia de Alienação Fiduciária de Quotas I, o valor da alienação das Quotas Alienadas Fiduciariamente I será suficiente para honrar os compromissos da Devedora 1 em relação aos Créditos Imobiliários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(nn) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(oo) Risco relacionado a ausência de registro do Contrato de Cessão: Na Data de Emissão CRI 255ª e 300ª Séries, o Contrato de Cessão se encontra pendente de registro perante os cartórios de registros de títulos e documentos competentes. O prazo para obtenção do referido registro encontra-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida formalização da cessão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior;

(pp) Risco relacionado a ausência de registro das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados nos cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida formalização das referidas garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(qq) Riscos de Atraso na Construção**.** O Empreendimento Imobiliário 1 ainda está em fase de construção e não recebeu o respectivo "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora 1, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade do referido empreendimento

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

imobiliário e ensejar o não pagamento do preço das unidades autônomas pelos compradores. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora 1 e a Cessão Fiduciária I. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(rr) Risco relacionado às Unidades Autônomas em Estoque dadas em pagamento a determinados antecessores do Empreendimento Imobiliário 1. O Imóvel onde será desenvolvido o Empreendimento Imobiliário 1 foi adquirido pela Devedora 1 através dos títulos aquisitivos descritos no Relatório de Auditoria, sendo certo que, em determinados casos, se obrigou a dar em pagamento a alguns antecessores unidades a serem desenvolvidas no Empreendimento Imobiliário 1, de modo que referidas unidades não devem constar do objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel IV. Embora, no âmbito da auditoria que ocorreu à época da emissão dos CRI das 255ª e 300ª Séries, tenham sido recebidas (i) notificações endereçadas a alguns dos antecessores indicando as unidades que lhes seriam transferidas; e/ou (ii) minutas da escritura de retificação e ratificação da correspondente "*Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida, Promessa de Dação em Pagamento de Unidades Autônomas, Garantia Hipotecária e Outros Pactos*", em nenhum caso foi comprovada pela Devedora 1 a lavratura de referida retificação e ratificação. Assim, futuramente, se houver discordância de qualquer dos credores quanto a estas unidades, a Devedora 1 poderá ser compelida a responder por perdas e danos, o que pode afetar e/ou comprometer a sua capacidade financeira. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior;

(ss) Risco relacionado a contingências judiciais da Gafisa S.A.: No âmbito da auditoria jurídica realizada à época da emissão dos CRI das 255ª e 300ª Séries, conforme melhor detalhado no Relatório de Auditoria emitido à época da emissão dos CRI das 255ª e 300ª Séries, foram identificados, com relação à Gafisa, (i) processos cíveis, que em conjunto, totalizam um valor não atualizado de R$190.293.543,34 (cento e noventa milhões, duzentos e noventa e três mil, quinhentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos), dos quais 4 (quatro) foram classificados em relatório elaborado pelo assessor legal da Avalista com probabilidade de perda provável, no montante de R$ 32.595.163,69 (trinta e dois milhões, quinhentos e noventa e cinco mil, cento e sessenta e três reais e sessenta e nove centavos) e 8 (oito) foram classificados com probabilidade de perda possível no montante de R$ 157.698.379,65 (cento e cinquenta e sete milhões, seiscentos e noventa e oito mil, trezentos e setenta e nove reais e sessenta e cinco centavos); (ii) 1 (um) processo com pedido de falência, no valor de R$ 1.310.000,00 (um milhão, trezentos e dez mil reais), inicialmente ajuizado sob alegação de inadimplemento de valores relacionados a honorários advocatícios, classificado com probabilidade de perda possível; e (iii) determinadas ações civis públicas, dentre as quais 11 (onze) foram provisionadas com possibilidade de perda possível no montante total de R$730.193,40 (setecentos e trinta mil, cento e noventa e três reais e quarenta centavos). Considerando o montante que, somados, as contingências judiciais

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

representam, há o risco de eventuais condenações definitivas afetarem adversamente o patrimônio da Gafisa e, na eventual necessidade de, na qualidade de garantidora, ser compelida ao pagamento pontual dos valores devidos pela Devedora 1 no âmbito da CCB, ter patrimônio insuficiente, o que afetaria adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior.

(tt) Risco relacionado a débitos fiscais da Devedora 1. No âmbito da auditoria jurídica realizada à época da emissão dos CRI das 255ª e 300ª Séries, conforme melhor detalhado no Relatório de Auditoria emitido à época da emissão dos CRI das 255ª e 300ª Séries, foi constatada a existência de débitos tributários municipais da Devedora 1, sem, contudo, ter sido possível apurar formalmente junto aos órgãos competentes os seus respectivos valores. Assim, não é possível auferir se os débitos que impossibilitaram a emissão da Certidão Conjunta de Tributos Municipais do Município de São Paulo poderão prejudicar a solvência da Devedora 1 e, por conseguinte, o pagamento pontual dos valores devidos pela Devedora 1 no âmbito da CCB e o correspondente pagamento pontual dos valores devidos aos Titulares de CRI, caso seja insuficiente o seu patrimônio. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior.

(uu) Risco relacionado a débitos fiscais federais da Gafisa. No âmbito da auditoria jurídica realizada à época da emissão dos CRI das 255ª e 300ª Séries, conforme melhor detalhado no Relatório de Auditoria emitido à época da emissão dos CRI das 255ª e 300ª Séries, foi constatada a existência de débitos tributários federais da Gafisa. Com relação aos débitos federais, conforme o "*Relatório De Situação Fiscal",* expedido em 13.05.2021, no qual são indicados débitos que remontam ao valor de R$ 4.649.725,96 (quatro milhões, seiscentos e quarenta e nove mil, setecentos e vinte e cinco reais e noventa e seis centavos). Apesar disso, não foi possível verificar a discriminação sobre os débitos e parcelamentos indicados em a) Parcelamentos com exigibilidade Suspensa (SIPADE), b) Processo Fiscal com exigibilidade Suspensa (SIEF), c) Inscrição com Exigibilidade Suspensa (SIEFPAR), d) Inscrição com Exigibilidade Suspensa (SIDA), e) Parcelamento com Exigibilidade Suspensa, e f) Pendência – Inscrição (Sistema Dívida), o que impossibilitou a verificação do montante total de débitos em nome da Gafisa e, portanto, de eventual impacto que possam ter sobre a solvência da Gafisa e, na eventual necessidade de, na qualidade de garantidora, ser compelida ao pagamento pontual dos valores devidos pela Devedora 1 no âmbito da CCB, ter patrimônio suficiente para tanto, o que afetaria adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(vv) Risco relacionado a protestos e débitos fiscais municipais da Gafisa. No âmbito da auditoria jurídica realizada à época da emissão dos CRI das 255ª e 300ª Séries, conforme melhor detalhado no Relatório de Auditoria emitido à época da emissão dos CRI das 255ª e 300ª Séries, foram apresentadas certidões positivas de protestos, expedidas em 06.05.2021 pelo 1º ao 10º Tabelionato de Protestos de São Paulo – SP, nas quais constam 609 protestos, que remontam o total geral de R$

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

10.181.672,60 (dez milhões, cento e oitenta e um mil, seiscentos e setenta e dois reais e sessenta centavos). Além disso, conforme melhor descrito no Relatório de Auditoria, foi constatada a existência de débitos tributários municipais da Gafisa. Conforme esclarecimentos prestados pela Gafisa, tratam-se de débitos de tributos de ISS e ITBI, que remontam ao valor de R$37.587.725,68 (trinta e sete milhões, quinhentos e oitenta e sete mil, setecentos e vinte e cinco reais e sessenta e oito centavos). Contudo, não foi possível apurar formalmente junto aos órgãos competentes os seus respectivos valores. Assim, não é possível auferir se os protestos e/ou os débitos que impossibilitaram a emissão da Certidão Conjunta de Tributos Municipais do Município de São Paulo poderão prejudicar a solvência da Gafisa e, na eventual necessidade de, na qualidade de garantidora, ser compelida ao pagamento pontual dos valores devidos pela Devedora 1 no âmbito da CCB, ter patrimônio suficiente para tanto, o que afetaria adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

(ww) Risco relacionado ao relacionamento societário entre as Devedoras e as garantidoras. As Devedoras, a Gafisa 80 e a Gafisa Propriedades fazem parte do mesmo grupo econômico, sendo a Gafisa 80 e a Gafisa Propriedades sócias da Devedora 1 e, por sua vez, a Devedora 2, sócia da Gafisa 80 e da Gafisa Propriedades. Assim, a situação econômico-financeira de algumas das Partes envolvidas nesta Emissão pode ter impacto direto na situação econômico-financeira das demais. Além disso, existe o risco de determinados fatores que ocasionem uma alteração econômico-financeira negativa serem comuns às partes mencionadas, já que pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que as afetaria concomitantemente. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior;

(xx) Risco da atuação do Agente Fiduciário atuar em outra emissão do grupo econômico da Emissora. Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora e/ou de empresa do mesmo grupo econômico do qual a Emissora faz parte. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão ou da empresa de seu grupo econômico em outra emissão, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares dos valores mobiliários da outra emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(yy) Risco relacionado à defasagem entre a data de conclusão da *Due Diligence* e a Data de Emissão dos CRI 501ª Série. Como indicado na alínea (v) acima, auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de abril de 2021 a junho de 2021, por ocasião da emissão dos CRI 255ª Série, não tendo sido atualizada por ocasião da emissão dos CRI 501ª Série, de modo que há o risco de que as contingências apuradas à época e refletidas nesta cláusula não mais reflitam a realidade da Devedora 1, dos garantidores e/ou do Empreendimento Imobiliário. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior /

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Materialidade Maior;

(zz) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada a época da Emissão dos CRI 511ª e 512ª Séries: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado realizada para a emissão dos CRI 511ª e 512ª Séries, nos termos contratados, com escopo limitado às Devedoras, à Gafisa 80, à Gafisa Propriedades, à Gafisa 47, à Upcon 36, bem como aos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras e ainda de todas as ações relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente (se existentes), independentemente do valor da causa. A definição dos processos judiciais que se enquadram nos parâmetros fixados foi realizada com base nos dados informados pelas Devedoras. A due diligence teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior;

(aaa) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora 1: No âmbito da auditoria jurídica realizada por conta da Emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, foi identificada a existência de ações judiciais contra a Devedora 1. Assim, a depender do patrimônio e da situação da Devedora 1 no momento de constituição das garantias com as quais vai se comprometer, pode haver a configuração de fraude contra credores, caso se considere que estava insolvente, ou que pela oneração se fez insolvente. Além disso, caso a Devedora 1 precise arcar com contingências, seu patrimônio poderá ser insuficiente para honrar pontualmente as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(bbb) Risco relacionado à possibilidade de exclusão da Devedora 1 do PPI. No âmbito da auditoria jurídica realizada por conta da Emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, foi identificada a possibilidade de exclusão da Devedora 1 do Programa de Parcelamento Incentivado nº 21.972.135-1 ("PPI") em decorrência do não atendimento a obrigações principais e acessórias assumidas no âmbito deste PPI. Caso ocorra a exclusão, os débitos imobiliários relacionados ao Imóvel Invert anteriormente parcelados, caso sejam cobrados, representam risco de penhora dos respectivos Imóveis Alienados Fiduciariamente, o que afetaria negativamente as garantias imobiliárias prestadas no âmbito desta Emissão. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior;

(ccc) Risco relacionado ao descumprimento do TCA firmado pela Devedora 2: No âmbito da auditoria jurídica realizada por conta da Emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, foi identificada a existência de Termo de Compromisso Ambiental nº 189/2021 ("TCA") celebrado entre a Devedora 2 e a Secretaria Municipal do Verde e

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

do Meio Ambiente – PMSP, no âmbito da obra de construção/reforma do Imóvel Alienado Fiduciariamente II. Eventual descumprimento do TCA pela Devedora 2 ensejará o pagamento de multa e poderá resultar no ajuizamento de ações judiciais. Eventual condenação da Devedora 2 e, na ausência de patrimônio suficiente para satisfazer eventual condenação, poderá levar à questionamento acerca da validade das garantias constituídas, além de poder ensejar uma Hipótese de Vencimento Antecipado, e acionar eventuais cláusulas de vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros que a Devedora 2 seja devedora, podendo prejudicar as garantias da Operação. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(ddd) Riscos relacionados à existência de ações judiciais contra a Devedora 2: No âmbito da auditoria jurídica realizada por conta da Emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, foi identificada a existência de ações judiciais contra a Devedora 2. Assim, a depender do patrimônio e da situação da Devedora 2 no momento de constituição das garantias com as quais vai se comprometer, pode haver a configuração de fraude contra credores, caso se considere que estava insolvente, ou que pela oneração se fez insolvente. Além disso, caso a Devedora 2 precise arcar com contingências, seu patrimônio poderá ser insuficiente para honrar pontualmente as obrigações decorrentes das Notas Comerciais e o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, podendo impactar também na capacidade da Devedora 2 honrar com a Fiança prestada. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(eee) Risco de não implementação da Condição Suspensiva: Há o risco de a Alienação Fiduciária de Imóvel II e a Alienação Fiduciária de Imóvel III não conferirem a segurança adicional esperada pelos Investidores dos CRI na hipótese de parte ou a totalidade de a condição suspensiva a que estão sujeitas, nos termos do artigo 125 do Código Civil, conforme descritas neste Termo, não serem implementadas, já que tais garantias seriam ineficazes. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior;

(fff) Risco relacionado ao empreendimento destinação "*Allard Oscar Freire*". Há o risco da Devedora 2 precisar substituir o empreendimento destinação "*Allard Oscar Freire*" desenvolvido no imóvel objeto da matrícula 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, considerando que, na data de emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, ele encontra-se onerado. Assim, em um cenário de excussão da garantia que integra e a Devedora 2 deixe de ser sua proprietária, a Devedora 2 deverá proceder com a indicação de novos imóveis para a destinação dos recursos captados com a emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª e, caso não seja possível, ensejará o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate compulsório dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(ggg) Risco relacionado à não apresentação de AVCB válido para o Imóvel Upside, Imóveis Moov e Imóveis Normandie. No âmbito da auditoria jurídica realizada por conta da Emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, não foi possível identificar a

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

existência de AVCB válido do Imóvel Upside, dos Imóveis Moov e dos Imóveis Normandie, sendo certo que os AVCB apresentados estão vencidos. Dessa forma, há risco de, em caso de sinistro, recusa de cobertura pela seguradora, e perecimento do bem, o que teria impacto negativo nas garantias. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior;

(hhh) Riscos relacionados à existência de contingências da Gafisa 80, da Gafisa Propriedades, da Upcon 36 e da Nuove Direzione: No âmbito da auditoria jurídica realizada por conta da Emissão dos CRI das Séries 511ª e 512ª, foi identificada a existência de contingências da Gafisa 80, da Gafisa Propriedades, da Upcon 36 e da Nuove Direzione. Assim, a depender do patrimônio e da situação de solvência da Gafisa 80, da Gafisa Propriedades, da Upcon 36 e da Nuove Direzione no momento de constituição das garantias com as quais vão se comprometer, pode haver a configuração de fraude contra credores, caso se considere que estavam insolventes, ou que pela oneração se fizeram insolventes. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior;

(iii) Risco Reputacional decorrente da existência de processos administrativos perante a CVM movidos em face dos diretores e sócios da Devedora 2: Foi identificada a existência de 07 (sete) procedimentos administrativos em tramitação junto à CVM, em face dos diretores e sócios da Devedora 2, nos quais visa-se apurar a configuração de crime contra o sistema financeiro, ocorrência de práticas ao embaraço de fiscalização da CVM e responsabilização pelo descumprimento das obrigações de administrador ("Procedimentos CVM"). A existência dos Procedimentos CVM para a apuração das alegações acima descritas podem gerar prejuízo à Devedora 2. A legislação e a regulamentação aplicáveis podem sujeitar a Devedora 2 a penalidades administrativas, civis e criminais, que podem afetar material e adversamente as vendas, a reputação, a condição financeira e os resultados das operações da Devedora 2. Decisões adversas que têm impactos econômicos relevantes nos negócios da Devedora 2 e dos seus diretores e sócios ou que impeçam a execução de seu plano de crescimento podem afetar adversamente sua condição financeira e resultados operacionais, o que pode afetar o pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização dos CRI, causando prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor;

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

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes dos Prospectos e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI. Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor;

(kkk) Risco Operacional: A Securitizadora depende de sistemas de tecnologia da informação para o processamento de informações financeiras e a gestão operacional de suas emissões. Esses sistemas podem ser suscetíveis a interrupções, e alguns processos ainda contam com inserções manuais de dados, o que eleva o risco de falhas. Problemas operacionais podem afetar negativamente a administração dos patrimônios separados, os negócios e a reputação da Securitizadora. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor; e

(lll) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

CLAUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos 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 e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

20.3 O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

20.4 A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

20.5 Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

20.6 O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

20.7 Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

21.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO

22.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

22.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de junho de 2021.

(*Restante da página deixado intencionalmente em branco.*)

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

<table>
<tr><td colspan="5">CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</td><td colspan="4">LOCAL E DATA DE EMISSÃO:
São Paulo, 22 de junho de 2021</td></tr>
<tr><td>SÉRIE</td><td>CID255</td><td>NÚMERO</td><td>01</td><td colspan="4">TIPO DE CCI</td><td>INTEGRAL</td></tr>
<tr><td colspan="9">1. EMISSOR</td></tr>
<tr><td colspan="9">RAZÃO SOCIAL: VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, nova denominação da ISEC SECURITIZADORA S.A.</td></tr>
<tr><td colspan="9">CNPJ: 08.769.451/0001-08</td></tr>
<tr><td colspan="9">ENDEREÇO: Rua Tabapuã, nº 1.123, Itaim Bibi</td></tr>
<tr><td>COMPLEMENTO</td><td>21º andar, conjunto 215</td><td>CIDADE</td><td>São Paulo</td><td>UF</td><td>SP</td><td>CEP</td><td colspan="2">04533-014</td></tr>
<tr><td colspan="9">2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</td></tr>
<tr><td colspan="9">RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</td></tr>
<tr><td colspan="9">CNPJ: 36.113.876/0004-34</td></tr>
<tr><td colspan="9">ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, Itaim Bibi</td></tr>
<tr><td>COMPLEMENTO</td><td>sala 132</td><td>CIDADE</td><td>São Paulo</td><td>UF</td><td>SP</td><td>CEP</td><td colspan="2">04.534-004</td></tr>
<tr><td colspan="9">3. DEVEDORA</td></tr>
<tr><td colspan="9">RAZÃO SOCIAL: UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.</td></tr>
<tr><td colspan="9">CNPJ: 33.518.766/0001-11</td></tr>
<tr><td colspan="9">ENDEREÇO: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, Vila Nova Conceição</td></tr>
<tr><td>COMPLEMENTO</td><td>Conjunto 32, 3º andar, Bloco 2</td><td>CIDADE</td><td>São Paulo</td><td>UF</td><td>SP</td><td>CEP</td><td colspan="2">04543-900</td></tr>
<tr><td colspan="9">4. GARANTIAS – Aval;</td></tr>
<tr><td colspan="9">5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão.</td></tr>
<tr><td colspan="9">DESCRIÇÃO DO TÍTULO: Emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 41500928-6 – Financiamento Imobiliário (“CCB”), em 22 de junho de 2021, por meio da qual a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Credor Original”), concedeu um financiamento imobiliário à Devedora da CCB no valor total de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).</td></tr>
<tr><td colspan="9">IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: “Condomínio Invert Campo Belo”, localizado na Rua Otávio Tarquínio de Sousa, nº 1.222, no Bairro de Campo Belo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, CEP 04626-911, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, cuja incorporação encontra-se registrada no R.1 da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de</td></tr>
</table>

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Registro de Imóveis de São Paulo/SP, em 26 de maio de 2021, desenvolvido por **UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 32, 3° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.518.766/0001-11, sendo certo que ainda não foi expedido o "Habite-se" do empreendimento em questão.	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	03 de agosto de 2021.
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	Prazo de 1.442 (mil, quatrocentos e quarenta e dois) dias, com vencimento em 03 de junho de 2025.
6.3 VALOR PRINCIPAL	R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão.
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há
6.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	juros remuneratórios equivalentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI publicada pela B3, acrescida de sobretaxa (spread) de 4,00% a.a. (quatro por cento ao ano), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a Data de Primeira Integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização, observada a carência até (i) o registro do Habite-se, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; (ii) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Imobiliário, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; ou (iii) 30/11/2024, o que advier primeiro;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8 ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
6.9 GARANTIAS	A CCI não conta com garantia real imobiliária. Os Créditos Imobiliários são garantidos por Aval.
6.10. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	As demais características da CCB e dos Créditos Imobiliários estão definidas na própria CCB.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CCI 02

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de junho de 2025**	
SÉRIE	01	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	**INTEGRAL**

1. EMISSOR

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34.

3. DEVEDORA

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.518.766/0001-11.

4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais 1, contudo, foi/será constituída Fiança, as Cessões Fiduciárias, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, com exceção da Alienação Fiduciária de Imóvel IV, a Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, as Alienações Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras;

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A *"Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda."* celebrado nesta data entre a Devedora, a Emissora e a Fiadora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 35.000 (trinta e cinco mil) notas comerciais ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: O empreendimento imobiliário denominado "*Condomínio Invert Campo Belo*", localizado na Rua Otávio Tarquínio de Sousa, nº 1.222, no Bairro de Campo Belo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, CEP 04626-911, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, cuja incorporação encontra-se registrada no R.1 da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, em 26 de maio de 2021.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	589 (quinhentos e oitenta e nove dias) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 03 de fevereiro de 2027;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 6,01% (seis inteiros e um centésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme o caso, seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado, no vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CCI 03

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 24 de junho de 2025**	
SÉRIE	01	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	**INTEGRAL**

1. EMISSOR

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08;

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;

3. DEVEDORA

GAFISA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07.

4. GARANTIAS – AS CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais 02, contudo, foi/será constituída , as Cessões Fiduciárias, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, com exceção da Alienação Fiduciária de Imóvel IV, as Alienações Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras;

5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A *"Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitida em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.."* celebrado nesta data entre a Devedora e a Emissora, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 70.000 (setenta mil) notas comerciais ("Notas Comerciais"), no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").

6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.

IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: O empreendimento imobiliário **denominado** *Allard Oscar Freire*", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	617 (seiscentos e dezessete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 03 de março de 2027;

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*" expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, seguindo a fórmula prevista no Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, e o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado, no vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.
7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios dos CRI 501ª Série

CRI					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	05/06/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
2	07/07/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
3	05/08/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
4	05/09/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
5	06/10/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
6	05/11/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
7	05/12/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
8	05/01/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
9	05/02/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
10	05/03/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
11	06/04/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
12	05/05/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
13	05/06/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
14	06/07/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
15	05/08/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
16	08/09/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
17	05/10/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
18	05/11/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
19	07/12/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
20	05/01/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
21	05/02/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
22	05/03/2027	Sim	Sim	100%	Não

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios dos CRI 511ª Série

CRI					
Nº de ordem	***Data de Pagamento***	***Juros***	***Amortização***	***Tai***	***Incorpora Juros?***

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

1	*05/06/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
2	*07/07/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
3	*05/08/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
4	*05/09/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
5	*06/10/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
6	*05/11/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
7	*05/12/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
8	*05/01/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
9	*05/02/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
10	*05/03/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
11	*06/04/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
12	*05/05/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
13	*05/06/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
14	*06/07/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
15	*05/08/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
16	*08/09/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
17	*05/10/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
18	*05/11/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
19	*07/12/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
20	*05/01/2027*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
21	*05/02/2027*	*Sim*	*Sim*	*100%*	*Não*

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios dos CRI 512ª Série

CRI					
Nº de ordem	***Data de Pagamento***	***Juros***	***Amortização***	***Tai***	***Incorpora Juros?***
1	*05/06/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
2	*07/07/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
3	*05/08/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
4	*05/09/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
5	*06/10/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
6	*05/11/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
7	*05/12/2025*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
8	*05/01/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
9	*05/02/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
10	*05/03/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
11	*06/04/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
12	*05/05/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
13	*05/06/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
14	*06/07/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
15	*05/08/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

16	*08/09/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
17	*05/10/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
18	*05/11/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
19	*07/12/2026*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
20	*05/01/2027*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
21	*05/02/2027*	*Sim*	*Não*	*0,0000%*	*Não*
22	*05/03/2027*	*Sim*	*Sim*	*100%*	*Não*

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Declaração da Emissora - CRI 255ª e 300ª Séries

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, nova denominação da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/MF") sob o nº 08.769.451/0001-08, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª e 300ª Séries de sua 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a Emissora atuará como intermediário líder e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, atuando como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de intermediária líder da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 22 de junho de 2021.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACQUE DE CASTRO, RAFAEL MONTEIRO DA SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO AUGUSTO MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Nome: Juliane Effting Matias
RG: 34309220 - SSP/SP
CPF: 311.818.988-62
Cargo: Diretora de Operações

Nome: Luisa Herkenhoff Mis
RG: 2175576 - SPTC/ES
CPF: 122.277.507-74
Cargo: Procuradora

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Declaração do Intermediário Líder - CRI 255ª e 300ª Séries

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada por seus representantes legais ao final assinados, nos termos de seu Contrato Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª e 300ª Séries da 4ª Emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora", "CRI" e "Emissão", respectivamente), em que a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 22 de junho de 2021.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Coordenador Líder

Nome: Pedro Henrique Feres	Nome: Adston Barros Nascimento
CPF: 317.478.958-30	CPF: 338.034.768-01
Cargo: Diretor	Cargo: Procurador

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Declaração do Agente Fiduciário - CRI 255ª e 300ª Séries

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira a, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª e 300ª Séries da 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de intermediária líder da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 22 de junho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Nome: **Ana Eugenia de Jesus Souza**
CPF/MF: 009.635.843-24

Nome: **Vitória Guimarães Havir**
CPF/MF: 409.470.118-46

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA ROBERTA RODRIGUES DA SILVA e PAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Cargo: Diretora

Cargo: Procuradora

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Declaração da Instituição Custodiante

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob Forma Escritural*" por meio da qual foram emitidas pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, nova denominação da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" ou "Securitizadora") a CCI nº 1 – Série GFA21 ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª e 300ª Séries da 4ª emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª e 300ª Séries da 4ª Emissão*, firmado em 22 de junho de 2021 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 22 de junho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

Esse documento foi assinado por JESSICA SEAN VAQUE DE CASTRO, RAFAEL ANTONIO SILVA, SAMANTHA ROBRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e PAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM - CRI 255ª e 300ª Séries

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo/SP
CNPJ/MF nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza
RG nº 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 4ª (quarta)
Número da Série: 255ª (ducentésima quinquagésima quinta) e 300ª (tricentésima)
Emissor: Virgo Companhia de Securitização
Quantidade: até 120.000 (cento e vinte mil), sendo até 56.248 (cinquenta e seis mil, duzentos e quarenta e oito) para a 255ª Série e até 63.752 (sessenta e três mil, setecentos e cinquenta e dois) para a 300ª Série
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, 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.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

São Paulo, 22 de junho de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua na data de assinatura do Termo de Securitização, por ocasião da emissão dos CRI 255ª e 300ª Séries

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período.

Tipo	Emissor	Código If	Valor (R$)	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0017809	56.660.000,00	5.666	CDI + 8,50 %	1	25	05/12/2016	25/10/2022	ALPHAVILLE	Adimplente	Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16K0924155	40.310.332,00	850	IPCA + 10,00 %	1	23	11/11/2016	25/11/2028	CIPASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARANO DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0127203	40.000.000,00	40.000	97,00% CDI	1	28	13/12/2016	16/12/2019	LDI	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17E0840314	198.000.000,00	198.000	CDI + 9,00 %	1	25	05/06/2017	05/09/2019	DIRECIONAL II	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0017840	48.260.000,00	4.826	IGPM + 13,00 %	1	26	05/12/2016	25/10/2023	ALPHAVILLE	Adimplente	Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0022665	23.232.300,00	23.000	IGPM + 13,00 %	1	27	05/12/2016	25/10/2025	ALPHAVILLE	Adimplente	Subordinação

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16K0929160	7.113.588,00	150	IPCA + 12,00 %	1	24	11/11/2016	25/11/2028	CIPASA	Adimplente	Subordinação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048606	30.957.850,00	200	IPCA + 10,00 %	1	32	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Subordinação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundo, Fundo, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17A0899147	69.913.663,58	69.913	IPCA + 6,30 %	4	5	12/01/2017	12/01/2027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA017005V7	37.500.000,00	37.500	CDI + 2,75 %	1	4	11/08/2017	06/11/2020	CITRUS JUICE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUI DE CASTRO, RAFAELA MANHA RODRIGUES DA SILVA, SAMANTA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16I0815552	10.000,00	1	IPCA + 7,00 %	4	2	05/09/2016	19/02/2030	AIR LIQUIDE	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142307	70.572.075,42	10.000	IPCA + 6,00 %	4	11	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ 11	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17C0976127	19.675.060,03	1.900	IPCA + 6,00 %	4	6	21/03/2017	10/04/2031	AIR LIQUIDE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA017004SC	30.000.000,00	3.000	CDI + 3,00 %	1	1	19/07/2017	25/06/2019	HORITA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17G1674856	18.483.737,09	369	IGPM + 11,00 %	4	7	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVACIUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA017005V8	6.250.000,00	6.250	CDI + 5,00 %	1	5	11/08/2017	06/11/2020	CITRUS JUICE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA017005V9	6.250.000,00	6.250	CDI + 2,75 %	1	6	11/08/2017	06/11/2020	CITRUS JUICE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142661	28.739.830,00	10.000	IPCA + 6,00 %	4	13	15/09/2017	05/09/2024	SOUZA CRUZ 13	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142635	70.572.075,00	10.000	IPCA + 6,00 %	4	12	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ 12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0765996	350.000.000,00	350.000	IPCA + 6,00 %	4	18	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0776106	150.000.000,00	150.000	IPCA + 21,69 %	4	19	11/12/2017	13/12/2032	CASAS BAHIA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17J0097577	25.959.921,00	10.000	IPCA + 5,75 %	4	14	09/10/2017	05/09/2024	SOUZA CRUZ 14	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17G1674859	10.000,00	1	IGPM + 11,00 %	4	8	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAELA TONELLI SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048622	12.644.756,08	200	IPCA + 23,06 %	1	33	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048624	21.798,03	21	IPCA + 13,65 %	1	34	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Fiança, Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Subordinação, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18B0898471	50.000.000,00	50.000	CDI + 0,70 %	1	26	28/02/2018	01/03/2023	BR PROPERTIES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18D0698877	80.000.000,00	8.000	CDI + 2,00 %	1	27	10/04/2018	17/04/2028	RNI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAROLO DE CASTRO, RAFAEL TANIGUCHI, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TALIA BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18D0788427	86.109.372,93	8.600	IPCA + 8,50 %	4	17	20/04/2018	20/10/2028	RIO AVE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA018002S1	40.000.000,00	4.000	CDI + 3,00 %	1	3	21/06/2018	21/12/2020	HORITA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849431	175.000.000,00	175.000	IPCA + 7,00 %	4	21	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849476	75.000.000,00	75.000	IPCA + 19,08 %	4	22	25/06/2018	13/12/2032	CASAS BAHIA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Subordinação, Cessão Fiduciária de

Esse documento foi assinado por JESSICA SANTANA DE CASTRO RAFAELTO SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18G0705308	80.500.000,00	80.500	IPCA + 7,25 %	1	29	13/07/2018	25/07/2033	PLAZA IGUATEMI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18I0000001	20.500.000,00	20	CDI + 3,27 %	1	28	03/09/2018	15/09/2028	SALES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18L1300313	137.893.383,84	137.893	IPCA + 6,25 %	4	29	21/12/2018	05/01/2039	BRF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Subordinação

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CARVALHO e GUSTAVO RAFAEL TONIOLI e SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18L1300314	21.108.956,23	21.108	IPCA + 7,00 %	4	30	21/12/2018	05/01/2039	BRF	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177968	110.000.000,00	110.000	CDI + 1,70 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000MA	11.893.610,88	1.189	160000%	4	1	01/03/2019	28/01/2020	BEVAP	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000MB	10.000,00	1	160000%	4	2	01/03/2019	28/01/2020	BEVAP	Adimplente	Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000XD	270.000.000,00	270.000	CDI + 15,00 %	3	1	18/03/2019	15/03/2023	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TOZI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000XE	100.000.000,00	100.000	CDI + 0,03 %	3	2	18/03/2019	14/03/2029	COCAL II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0171753	44.975.610,06	44.975	IPCA + 7,50 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	51.013.769,47	5.101	IPCA + 8,00 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRIFARM	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019003EE	50.000.000,00	5.000	CDI + 2,50 %	7	1	17/06/2019	27/10/2022	HORITA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel

Esse documento foi assinado por JESSICA SANTANA DE CASTRO, RAFAEL TONELLA, SAMANTHA PORTUGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0967405	259.231.176,48	259.231	IPCA + 6,50 %	4	33	31/05/2019	25/05/2035	MULTI RENDA URBANA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0967406	80.598.492,20	80.598	IPCA + 7,50 %	4	34	31/05/2019	25/05/2035	MULTI RENDA URBANA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19F0179211	58.000.000,00	58.000	96500%	4	36	10/06/2019	10/06/2024	MPD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19F0179276	30.000.000,00	30.000	CDI + 2,70 %	4	37	10/06/2019	10/06/2024	MPD	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290123	175.000.000,00	175.000	IPCA + 6,00 %	4	41	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO RAFAEL TONISILVA SAMANHO RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0801197	28.000.000,00	28.000	IPCA + 12,00 %	4	45	23/07/2019	23/08/2022	ARTENGE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290175	75.000.000,00	75.000	IPCA + 21,37 %	4	42	19/07/2019	11/07/2033	CASAS BAHIA IV	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19H0358499	19.123.217,93	63	IGPM + 10,00 %	4	46	27/08/2019	28/06/2037	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACQUE DE CASTRO RAFAEL TONELLI SILVA SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA E TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	237.663.247,85	237.661	CDI + 2,00 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Ações
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739706	25.241.041,04	25.241	CDI + 3,00 %	4	48	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Ações
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739707	50.000.000,00	50.000	CDI + 5,00 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Fundo, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Quotas

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACHE DE CASTRO, RAFAEL GONI SILVA, SAMANTA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981679	80.000.000,00	80.000	IPCA + 6,00 %	4	54	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981682	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	4	55	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1033635	27.000.000,00	27.000	IGPM + 9,60 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032	GRUPO CEM III	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SOARES DE CASTRO, RAFAEL LONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1056888	115.000.000,00	115.000	86400%	4	52	21/11/2019	21/11/2031	VARZEA GRANDE	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838850	78.635.000,00	78.635	IPCA + 4,35 %	4	57	12/12/2019	14/10/2030	MAIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0810874	70.000.000,00	70.000	CDI + 1,50 %	4	58	10/12/2019	11/07/2025	SUPERFRIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0810880	30.000.000,00	30.000	CDI	4	59	10/12/2019	11/06/2027	SUPERFRIO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0816266	21.944.580,00	21.944	IPCA + 11,00 %	4	61	05/12/2019	20/12/2023	TPA II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Esse documento foi assinado por JESSICA GAIVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838765	60.471.000,00	60.471	CDI + 1,75 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838747	145.000.000,00	145.000	CDI + 1,25 %	4	62	18/12/2019	15/12/2026	AUTONOMY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA01900614	500.000.000,00	500.000	IPCA + 4,50 %	8	ÚNICA	16/12/2019	16/12/2024	MINERVA	Adimplente	-
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0882278	80.119.917,94	80.110	IPCA + 6,00 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPUS	Adimplente	Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditórios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAELA TONELLA SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797060	145.000.000,00	145.000	CDI + 1,55 %	4	65	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797173	20.000.000,00	20.000	CDI + 4,05 %	4	68	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0987208	26.979.654,61	26.979	IGPM + 8,65 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0838378	90.000.000,00	90.000	127,00% CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030	JL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACHE DE CASTRO PAFIADI SILVA, SAMANTHA MORAIS GALES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0952498	33.000.000,00	33.000	IPCA + 9,25 %	4	70	16/01/2020	23/02/2034	BRDU I	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0964303	49.140.000,00	49.140	IPCA + 9,00 %	4	71	16/01/2020	20/02/2034	BRDU II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0964304	2.860.000,00	2.860	IPCA + 12,00 %	4	72	16/01/2020	20/12/2031	BRDU II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20B0820360	70.000.000,00	70.000	CDI + 2,00 %	4	78	14/02/2020	30/01/2030	KINEA RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACQUE DE CASTRO RAFAEL ONI SAMA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20C0818565	30.000.000,00	30.000	CDI + 5,00 %	4	79	06/03/2020	08/03/2024	PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020000GS	22.990.000,00	22.990	CDI + 8,00 %	10	1	05/03/2020	31/05/2021	BEVAP II	Adimplente	-
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020000MB	10.000,00	10	CDI + 8,00 %	10	2	05/03/2020	31/05/2021	BEVAP II	Adimplente	-
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20C0158581	15.000.000,00	15.000	CDI + 6,00 %	4	74	09/03/2020	21/02/2025	YUCA	Adimplente	Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel

Esse documento foi assinado por JESSICA CAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, AMANDA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20C0936929	30.055.000,00	30.055	IPCA + 6,50 %	4	86	18/03/2020	26/03/2030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0942992	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030	JACARANDA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0809562	47.500.000,00	47.500	126800%	4	98	17/04/2020	25/05/2023	NEX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020000GT	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,35 %	12	ÚNICA	30/03/2020	13/03/2024	TACO BELL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TOJAL SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0791803	4.800.000,00	4.800	CDI + 4,00 %	4	96	08/04/2020	05/05/2027	IBEN	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imoveis
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0840254	23.577.000,00	23.577	IGPM + 9,00 %	4	107	13/05/2020	14/05/2030	PERMETAL	Adimplente	Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Imoveis
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001E4	400.000.000,00	400.000	IPCA + 5,75 %	14	1	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	-
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001E5	200.000.000,00	200.000	CDI + 5,40 %	14	2	22/05/2020	15/05/2025	MINERVA II	Adimplente	-
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0896474	11.000.000,00	11.000	IGPM + 9,00 %	4	108	15/05/2020	25/05/2027	GPCI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imoveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONELLI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001UR	600.000.000,00	600.000	IPCA + 5,30 %	15	ÚNICA	15/06/2020	16/06/2025	MINERVA III	Adimplente	-
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0628201	23.301.000,00	23.301	IPCA + 8,50 %	4	97	14/07/2020	26/06/2030	ESCOLA PARQUE	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0000464	5.785.215,56	5.785	IGPM + 9,50 %	4	105	30/06/2020	15/07/2030	MUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F0786873	14.000.000,00	14.000	IPCA + 10,00 %	4	111	25/06/2020	20/07/2032	OLIMPO	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACHE DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Quotas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0000001	19.500.000,00	19.500	CDI + 3,40 %	4	84	30/06/2020	14/09/2029	APOGEE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F0849801	60.000.000,00	60.000	CDI + 2,50 %	4	100	25/06/2020	27/06/2023	HELBOR ESTOQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0705043	20.305.000,00	20.305	IPCA + 10,25 %	4	69	10/07/2020	25/07/2030	HABITAT	Adimplente	Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SOARES DE CASTRO, RAFAEL TONSIL SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TALIAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S4	90.000.000,00	90.000	CDI + 2,50 %	13	1	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050614	24.750.000,00	24.750	IPCA + 12,00 %	4	77	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas Fundo, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050651	7.850.000,00	7.850	IPCA + 12,00 %	4	81	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas Fundo, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051749	12.200.000,00	12.200	IPCA + 12,00 %	4	82	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas Fundo, Coobrigação, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACQUE DE CASTRO, RAFAEL TONIOLO, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051754	10.200.000,00	10.200	IPCA + 12,00 %	4	83	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas Fundo, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0620360	16.000.000,00	16.000	IPCA + 10,50 %	4	73	07/08/2020	13/08/2030	MORRO DA MATA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003EB	24.000.000,00	24.000	132500%	16	ÚNICA	21/09/2020	02/12/2024	USINA SÃO DOMINGOS	Adimplente	Aval, Penhor de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imoveis
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0720439	24.000.000,00	24.000	IPCA + 8,80 %	4	75	20/09/2020	22/10/2030	THCM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SANTANA DE CASTRO RAFAELLI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0777292	150.000.000,00	150.000	IPCA + 5,50 %	4	113	18/09/2020	06/09/2035	MULTI RENDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0871906	8.400.000,00	8.400	IPCA + 9,00 %	4	116	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873238	2.100.000,00	2.100	IPCA + 9,00 %	4	117	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873545	600.000,00	600	IPCA + 9,00 %	4	119	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação

Esse documento foi assinado por JESSICA SCAVAQUE DE CASTRO SILVA, AMANDA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873273	2.400.000,00	2.400	IPCA + 9,00 %	4	118	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873600	2.000.000,00	2.000	IPCA + 9,00 %	4	120	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873633	500.000,00	500	IPCA + 9,00 %	4	121	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0904073	5.292.000,00	5.292	IPCA + 9,50 %	4	106	23/09/2020	18/09/2030	MORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SANTOS DE CASTRO, RAFAEL ANTONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0545496	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,00 %	4	85	05/10/2020	08/03/2024	JOT III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0643333	8.000.000,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	127	09/10/2020	25/10/2032	PROJETO HOLANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0667912	8.000.000,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	128	09/10/2020	25/10/2032	PROJETO HOLANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0667996	8.000.000,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	129	09/10/2020	25/10/2032	PROJETO HOLANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA CASCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA MORTARI GALES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0668136	21.000.000,00	21.000	IPCA + 7,00 %	4	130	09/10/2020	25/10/2032	PROJETO HOLANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0665817	23.536.000,00	23.536	CDI + 4,00 %	4	103	15/10/2020	18/03/2026	SANTA MARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0794382	30.000.000,00	30.000	43000%	4	76	21/10/2020	25/10/2023	ALINC	Adimplente	Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0775490	7.000.000,00	7.000	IPCA + 12,00 %	4	137	20/10/2020	20/11/2030	PORTO POXIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN RENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0775851	7.000.000,00	7.000	IPCA + 12,00 %	4	138	20/10/2020	20/11/2030	PORTO POXIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0777584	7.500.000,00	7.500	IPCA + 12,00 %	4	139	20/10/2020	20/11/2030	PORTO POXIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0777633	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,00 %	4	140	20/10/2020	20/11/2030	PORTO POXIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812325	175.000.000,00	175.000	CDI + 2,50 %	4	134	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SANTANA DE CASTRO RAFAEL DONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812343	175.000.000,00	175.000	CDI + 6,00 %	4	135	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812309	43.250.000,00	43.250	IPCA + 6,95 %	4	136	27/10/2020	02/12/2030	LUSTUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0836808	6.000.000,00	6.000	IPCA + 10,00 %	4	94	28/10/2020	20/11/2030	CAPREM	Adimplente	Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K6	116.500.000,00	116.500	IPCA + 8,00 %	22	ÚNICA	28/10/2020	17/12/2025	FEDRIGONI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA CAMARGO DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K7	125.000.000,00	125.000	IPCA	21	1	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K9	75.000.000,00	75.000	42500%	21	2	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607856	7.980.000,00	7.980	IPCA + 11,00 %	4	160	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S5	10.000.000,00	10.000	CDI + 20,00 %	13	2	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVARO DE CASTRO, RAFAEL TONOSI VAZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TALIAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K0	200.000.000,00	200.000	IPCA + 4,45 %	17	ÚNICA	16/11/2020	16/11/2026	SSA	Adimplente	-
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0909885	26.000.000,00	26.000	IPCA + 6,50 %	4	126	30/10/2020	13/11/2030	COLIBRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	500.000,00	500	IPCA + 13,90 %	4	198	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0568000	90.652.000,00	90.652	IPCA + 7,50 %	4	132	09/11/2020	16/11/2032	VETOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003PZ	65.550.000,00	65.550	CDI + 3,70 %	19	1	25/11/2020	26/11/2025	BIO AROEIRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE CASTRO, RAFAEL DONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003Q0	65.550.000,00	65.550	CDI + 5,18 %	19	2	25/11/2020	26/11/2025	BIO AROEIRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0571487	235.000.000,00	235.000	IPCA + 5,34 %	4	133	17/11/2020	13/11/2030	BLUEMACAW	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	34.000.000,00	3.400	IPCA + 12,68 %	4	145	18/11/2020	24/11/2025	FRANZOLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003VB	480.000.000,00	480.000	IPCA + 3,67 %	20	ÚNICA	11/12/2020	15/12/2025	SLC	Adimplente	-
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0866670	99.759.000,00	99.759	IPCA + 7,00 %	4	152	27/11/2020	15/12/2032	VETOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0456514	105.400.000,00	105.400	IPCA + 5,70 %	4	157	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0610311	25.000.000,00	25.000	IPCA + 7,25 %	4	141	17/12/2020	20/12/2024	BACIO	Adimplente	Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0456719	50.400.000,00	50.400	CDI + 2,50 %	4	158	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K8	200.000.000,00	200.000	IPCA + 4,13 %	18	ÚNICA	11/12/2020	15/12/2023	SCHEFFER	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0654086	9.850.000,00	9.850	IGPM + 7,31 %	4	173	17/12/2020	20/12/2030	SEB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SILVA DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMARA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0633328	12.000.000,00	12.000	125800%	4	31	22/01/2021	15/01/2027	TECPARTS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775566	3.642.500,00	36.425	INCC-M + 11,50 %	4	181	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775592	1.057.500,00	10.575	INCC-M + 15,94 %	4	182	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775722	4.650.000,00	46.500	INCC-M + 11,50 %	4	183	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Esse documento foi assinado por JESSICA SANTANA DE CASTRO, RAFAEL TANUS VIANA MONTE RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850275	1.350.000,00	13.500	INCC-M + 15,94 %	4	184	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	4.650.000,00	46.500	INCC-M + 11,50 %	4	185	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	4.650.000,00	46.500	INCC-M + 11,50 %	4	187	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Esse documento foi assinado por JESSICA SANTANA DE CASTRO, RAFAELA TOLEDO SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	1.350.000,00	13.500	INCC-M + 15,94 %	4	186	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	1.350.000,00	13.500	INCC-M + 15,94 %	4	188	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	1.125.000,00	11.250	INCC-M + 15,94 %	4	190	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Esse documento foi assinado por JESSICA SANTANA DE CASTRO, RAFAELA TOLEDO SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA E TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	3.875.000,00	38.750	INCC-M + 11,50 %	4	189	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0746386	55.000.000,00	55.000	IPCA + 8,58 %	4	144	27/01/2021	17/01/2028	ALLEGRA PACAEMBU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SANTANA QUEIROZ, RAFAEL TOLEDO LIMA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871127	9.955.000,00	9.955	IGPM + 7,31 %	4	202	01/02/2021	20/01/2031	SEB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871093	40.000.000,00	40.000	IPCA + 11,50 %	4	146	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0826515	2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	147	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0859444	2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	148	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SOARES DE TOLEDO, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TALIA BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	149	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	150	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	8.000.000,00	8.000	IPCA + 20,00 %	4	151	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607944	3.420.000,00	3.420	IPCA + 15,00 %	4	161	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos

Esse documento foi assinado por JESSICA CAVALCANTE DE CASTRO, RAFAELA NI SILVA AMANTE e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607952	7.700.000,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4	162	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607958	3.300.000,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4	163	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100001	329.000.000,00	329.000	IPCA + 4,06 %	23	1	15/02/2021	18/02/2026	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SANTANA QUEIROZ, RAFAELA TONELLA SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100002	151.000.000,00	151.000	IPCA + 4,21 %	23	2	15/02/2021	15/02/2028	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0163618	12.500.000,00	12.500	157000%	4	174	15/02/2021	15/02/2027	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000B5	15.000.000,00	15.000	IPCA + 9,00 %	30	ÚNICA	15/02/2021	03/04/2024	CLAUDIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0687142	7.000.000,00	7.000	IPCA + 11,00 %	4	153	17/12/2020	24/12/2030	CAVALIERI	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SOARES DE CASTRO, RAFAELA DE AGUIAR MENDES, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0687153	5.000.000,00	5.000	IPCA + 11,00 %	4	154	17/12/2020	24/12/2030	CAVALIERI	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710682	24.600.000,00	24.600	IPCA + 10,00 %	4	222	23/03/2021	29/11/2038	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710782	3.000.000,00	3.000	IPCA + 11,00 %	4	212	23/03/2021	28/01/2039	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528814	1.000.000,00	1.000	IPCA + 13,90 %	4	192	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SOARES DE CASTRO, PAULA TANUS SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	7.000.000,00	7.000	IPCA + 11,00 %	4	193	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	2.000.000,00	2.000	IPCA + 13,90 %	4	194	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,00 %	4	195	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	1.500.000,00	1.500	IPCA + 13,90 %	4	196	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	4.500.000,00	4.500	IPCA + 11,00 %	4	197	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

Esse documento foi assinado por JESSICA SANAVA QUEIROZ DE CASTRO, PAMELA MANILHA RODRIGUES DA SILVA, ANA CAROLINA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Creditorios, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528435	6.000.000,00	6.000	IPCA + 11,00 %	4	191	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0071934	47.620.000,00	47.620	CDI + 4,25 %	4	201	02/03/2021	28/02/2025	GAFISA	Adimplente	Aval, Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0482259	70.000.000,00	70.000	IPCA + 7,50 %	4	177	03/03/2021	15/02/2028	TOCANTINS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVARO DE OLIVEIRA, TAMARA RODRIGUES DA SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DE OLIVEIRA e TALIA BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0093883	30.000.000,00	30.000	CDI + 6,00 %	4	200	03/03/2021	17/03/2026	FORCASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MG	288.620.000,00	288.620	IPCA + 3,80 %	25	1	15/03/2021	15/03/2028	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MH	523.024.000,00	523.024	IPCA + 3,80 %	25	2	15/03/2021	15/03/2031	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0144818	26.000.000,00	26.000	IPCA + 9,00 %	4	199	10/03/2021	12/03/2031	GLOBALMAX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0549648	18.594.166,66	18.594	IPCA + 5,75 %	4	226	12/03/2021	09/03/2033	TELLUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACHE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMARITHA DOS SANTOS DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MA	175.000.000,00	175.000	IPCA + 5,08 %	31	ÚNICA	15/03/2021	16/03/2026	HORTIFRUTTI	Adimplente	Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0662763	63.750.000,00	63.750	IPCA + 6,00 %	4	224	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0663319	63.490.000,00	63.490	CDI + 4,00 %	4	225	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACA DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0775913	10.200.000,00	10.200	IPCA + 12,00 %	159	1	11/03/2021	20/06/2024	TERRASSA SUL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0551847	100.000.000,00	100.000	IPCA + 8,00 %	4	176	12/03/2021	20/04/2033	CIPASA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0708963	16.792.569,95	16.792	IPCA + 7,80 %	4	219	22/03/2021	22/03/2031	NAÇÃO	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0429192	35.000.000,00	35.000	IPCA + 7,50 %	4	172	15/04/2021	15/04/2027	UNITAH	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SANTANA DE CASTRO SILVA, AMANDA RIBEIRO PAIVA e TALIA BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0601989	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,99 %	4	239	26/03/2021	26/03/2025	PATRIMAR	Adimplente	Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000GT	1.800.000,00	1.800	IPCA + 1,05 %	28	1	15/04/2021	12/04/2028	JBS	Adimplente	-
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000GU	0	NaN	IPCA + 1,20 %	28	2	15/04/2021	10/04/2031	JBS	Adimplente	-
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0777936	40.648.799,78	40.648	IPCA + 5,50 %	4	238	25/04/2021	28/09/2033	TABELA DIRETA	Adimplente	-
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572241	12.320.000,00	12.320	IGPM + 8,00 %	4	179	16/03/2021	18/03/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572272	3.080.000,00	3.080	IGPM + 8,00 %	4	180	16/03/2021	18/03/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000M9	253.636.000,00	253.636	IPCA + 5,01 %	32	ÚNICA	22/03/2021	16/03/2026	NEOMILLE	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0789317	13.670.000,00	13.670	IPCA + 9,00 %	4	213	25/03/2021	25/02/2031	CANIONS	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S8	240.000.000,00	240.000	IPCA + 5,37 %	27	ÚNICA	03/05/2021	17/04/2028	BRASILAGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCAVAVAQUES DE CASTRO e RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0001404	110.000.000,00	110.000	IPCA + 5,50 %	4	240	06/04/2021	20/03/2035	DUPONT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000RX	1.200.000.000,00	1.200.000	IPCA + 5,50 %	39	1	15/04/2021	17/04/2028	MINERVA IV	Adimplente	-
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000RY	400.000.000,00	400.000	IPCA + 5,58 %	39	2	15/04/2021	15/04/2028	MINERVA IV	Adimplente	-
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0782031	112.453.000,00	112.453	CDI + 2,50 %	4	208	28/04/2021	12/05/2031	JCA	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0827257	32.247.000,00	32.247	CDI + 3,20 %	4	257	28/04/2021	12/05/2031	JCA	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARANCE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779652	19.529.000,00	19.529	IPCA + 7,50 %	4	252	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779652	3.447.000,00	3.447	IPCA + 58,85 %	4	253	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SB	24.980.000,00	24.980	IPCA + 7,00 %	38	1	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SD	23.400.000,00	23.400	CDI + 5,00 %	38	2	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0050962	20.000.000,00	20.000	IPCA + 5,20 %	4	209	05/05/2021	12/04/2028	MONTE CARLO	Adimplente	Aval

Esse documento foi assinado por JESSICA CAVALCANTE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S9	150.000.000,00	150.000	CDI + 2,50 %	33	1	05/05/2021	15/04/2025	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SA	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,20 %	33	2	05/05/2021	15/04/2031	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	500.000.000,00	500.000	IPCA + 5,00 %	4	203	06/05/2021	15/04/2036	BIOMA XP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0432227	42.000.000,00	42.000	IPCA + 7,00 %	4	246	11/05/2021	15/05/2025	TREVO FBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0426247	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,50 %	4	227	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0430965	12.000.000,00	12.000	IPCA + 7,50 %	4	228	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0517389	17.365.000,00	17.365	IPCA + 8,00 %	4	243	13/05/2021	26/06/2024	ALTO DO FREZZARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0517511	14.038.000,00	14.038	IPCA + 8,00 %	4	244	13/05/2021	26/06/2024	ALTO DO FREZZARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios,

Esse documento foi assinado por JESSICA SCAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Fiança, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0001403	10.097.000,00	10.097	IPCA + 8,00 %	4	245	13/05/2021	26/06/2024	ALTO DO FREZZARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MJ	53.000.000,00	53.000	CDI + 6,00 %	26	1	21/05/2021	01/06/2026	ACP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MJ	15.000.000,00	15.000	CDI + 6,50 %	26	2	21/05/2021	01/06/2026	ACP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SOARES DE GOUVEIA, RAFAEL TONELLA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020000GT	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,35 %	12	ÚNICA	30/03/2020	13/03/2024	TACOBELL	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SC	500.000.000,00	500.000	IPCA + 5,29 %	37	ÚNICA	26/05/2021	15/05/2028	COPERSUCAR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de CPR
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0705635	19.000.000,00	19.000	CDI + 2,10 %	4	267	31/05/2021	09/08/2023	PROJETO DIJON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0705657	187.422.000,00	187.422	IPCA + 5,50 %	4	268	31/05/2021	14/11/2033	PROJETO DIJON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	11.890.000,00	1.189	IPCA + 16,00 %	4	1	01/03/2019	28/01/2020	AIR LIQUIDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCHNAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	7.700.000,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4	164	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	3.300.000,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4	165	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	7.700.000,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4	166	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACQUE DE CASTRO RAFAEL ONSILVA, AMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	3.300.000,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4	167	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	7.700.000,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4	168	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	3.300.000,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4	169	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACQUE DE CATRO RAFAEL ONSILVA, AMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	4.200.000,00	4.200	IPCA + 11,00 %	4	170	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	-	1.800.000,00	1.800	IPCA + 15,00 %	4	171	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0185834	19.462.368,51	19.462	IPCA + 7,00 %	4	223	09/06/2021	20/06/2036	CRVO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097589	160.000.000,00	160.000	IPCA + 5,80 %	4	264	08/06/2021	20/05/2036	EVOLUTION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Esse documento foi assinado por JESSICA SANTANA QUEIROZ CASTRO e RAFAEL ONISHI SILVA, AMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097247	150.000.000,00	150.000	IPCA + 5,50 %	4	258	08/06/2021	18/05/2026	FL PLAZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16F0168766	20.000.000,00	20	CDI + 5,35 %	2	270	21/06/2016	04/06/2026	FRIOZEM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16G0639102	7.707.130,10	23	IGPM + 11,00 %	2	271	11/07/2016	28/08/2030	TEODORO E CAETANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SOARES DE CASTRO, REFAELTON SILVA SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719082	308.114.961,49	308	TR + 7,72 %	2	268	22/04/2016	10/04/2031	FGTS BRADESCO	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719079	2.949.563.792,91	2.949	TR + 7,72 %	2	265	19/04/2016	10/04/2031	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007541	459.975.977,61	459	TR + 7,72 %	2	278	21/10/2016	10/10/2031	FGTS ITAU	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007543	4.046.760.876,68	4.046	TR + 7,72 %	2	276	21/10/2016	10/10/2031	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007542	435.216.051,55	435	TR + 7,72 %	2	279	21/10/2016	10/10/2031	FGTS BRADESCO II	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANVAGUE DE CASTRO, RAFAEL TOMAZ SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16L0127202	190.000.000,00	190	CDI + 2,00 %	2	281	21/12/2016	12/12/2031	TUCURUVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16D0719080	402.181.266,15	402	TR + 7,72 %	2	266	19/04/2016	10/06/2040	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	16J1007544	2.022.310.550,019	2.022	TR + 12,00 %	2	277	21/10/2016	10/10/2051	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17J0104526	166.500.000,00	166.500	CDI + 1,50 %	2	291	23/10/2017	17/10/2028	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Penhor, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARANO DE CASTRO e RAFAEL ONILDA SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TALIANA RENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17I0152208	27.203.630,66	27.203	IGPM + 10,00 %	2	290	25/09/2017	28/04/2028	GRUPO CEM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17J0105217	18.500.000,00	18.500	CDI + 1,50 %	2	292	23/10/2017	15/10/2029	WT MORUMBI	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Penhor, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0735098	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,47 %	2	295	15/12/2017	16/12/2023	SÃO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0745671	26.141.047,47	26	IGPM + 10,50 %	2	294	08/12/2017	28/11/2023	DESTAQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE BEDOSTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA CORTIGALES DA SILVA DE OLIVEIRA e TALIAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	CRA0160002M	100.000.000,00	10.000	CDI	1	1	15/12/2016	15/12/2021	BRASAL	Adimplente	Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	17L0900866	19.516.231,62	19	IGPM + 10,50 %	2	297	22/12/2017	28/11/2023	MAKTUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803962	41.310.000,00	41	CDI + 1,85 %	2	299	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803963	41.310.000,00	41	IPCA + 6,90 %	2	300	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA IPCA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACHE DE CASTRO PAVEL DONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803997	39.382.531,55	39	CDI + 185,00 %	2	301	20/03/2018	16/03/2033	HSI GRANJA VIANNA DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	18C0803998	39.382.531,55	39	IPCA + 6,90 %	2	302	20/03/2018	16/03/2033	HSI GRANJA VIANNA IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C0339204	20.000.000,00	20.000	IGPM + 10,50 %	2	304	29/03/2019	10/04/2027	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACQUE DE CASTRO, RAFAEL MANHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	CRA0190033A	360.000.000,00	360.000	99,00% CDI	3	ÚNICA	14/06/2019	14/06/2023	SLC	Adimplente	Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C0339202	20.000.000,00	20.000	IGPM + 11,28 %	2	305	29/03/2019	10/10/2033	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19C0240554	20.000.000,00	20.000	CDI + 1,10 %	2	306	28/03/2019	15/03/2034	SÃO CARLOS II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	19I0275534	41.738.979,20	39	IPCA + 69,00 %	2	308	19/09/2019	16/03/2033	EXPANSÃO PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA GONÇALVES DE CASTRO, RAFAEL TONIOLI SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	20L0709907	20.000.000,00	20.000	CDI + 3,65 %	2	310	18/12/2020	01/12/2032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	20L0710122	40.000.000,00	40.000	IPCA + 7,05 %	2	311	18/12/2020	01/12/2032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZACAO	12G0003736	130.000.330,00	382	CDI + 109,50 %	2	183	03/07/2012	28/12/2020	ODEBRECHT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACQUE DE CASTRO, RAFAEL ONISILVA, AMANDA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

EMPREENDIMENTOS ALVO

Empreendimentos Imobiliários/Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"*Condomínio Invert Campo Belo*", matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Não	R$ 35.000.000,00	33.33%	Não	Não
"*Allard Oscar Freire*", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda	Não	R$ 70.000.000,00	66,67%	R$ 133.531.600,00	Sim

Cronograma Indicativo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONELLI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N68TV-T8XES

Para o "*Condomínio Invert Campo Belo*", objeto da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o cronograma indicativo previsto com relação aos recursos captados pela Devedora 1 com a emissão da CCB é o seguinte:

2º semestre de 2021	1º semestre de 2022	2º semestre de 2022	1º semestre de 2023	2º semestre de 2023
R$ 6.722.017,27	R$ 21.009.386,93	R$ 25.160.470,47	R$ 23.067.413,58	R$ 7.372.747,21

Ainda, para o "*Condomínio Invert Campo Belo*", objeto da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o cronograma indicativo previsto com relação aos recursos captados pela Devedora 1 com a emissão das Notas Comerciais 1 é o seguinte:

2º semestre de 2025	1º semestre de 2026	2º semestre de 2026	1º semestre de 2027
R$ 8.750.000,00	R$ 8.750.000,00	R$ 8.750.000,00	R$ 8.750.000,00

Já para o "*Allard Oscar Freire*", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, o cronograma indicativo previsto com relação aos recursos captados pela Devedora 2 com a emissão das Notas Comerciais 2 é o seguinte:

2º semestre de 2025	1º semestre de 2026	2º semestre de 2026	1º semestre de 2027
R$ 15.000.000,00	R$ 20.000.000,00	R$ 25.000.000,00	R$ 10.000.000,00

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO X

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Despesas de Reembolso

Despesas incorridas pela Devedora 1 para a aquisição e desenvolvimento do empreendimento denominado "*Condomínio Invert Campo Belo*", localizado na Rua Otávio Tarquínio de Sousa, nº 1.222, no Bairro de Campo Belo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, CEP 04626-911, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, cuja incorporação encontra-se registrada no R.1 da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, em 26 de maio de 2021, totalizando o montante de R$ 36.667.964,54 (trinta e seis milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, novecentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos).

EMPREENDIMENTO	FORNECEDOR	DATA DE PAGAMENTO	DOCUMENTO	DESCRIÇÃO	VALOR
Constantino	Hilda Maria Teixeira	26/06/2020	341	50% contrato Terreno Rua Constantino de Souza 223	-R$ 1.934.212,31
Constantino	Ruggiero Marcos Di Giaimo	24/04/2020	238	Parcela de terrento Otávio Tarquino 184/1196 deposito B parcela 4 de 4	-R$ 1.032.599,19
Constantino	Ruggiero Marcos Di Giaimo	21/02/2020	141	Parcela de terrento Otávio Tarquino 184/1196 deposito B parcela 2 de 4	-R$ 1.000.000,00

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL JOSE DA SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e as demais assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Ruggiero Marcos Di Giaimo	23/03/2020	186	Parcela de terrento Otávio Tarquino 184/1196 deposito B parcela 3 de 4	-R$ 1.000.000,00
Constantino	Elizabeth Weigert Maier	26/08/2020	131 - Contrato	Terreno Camanducaia 93 - segundo o contrato pagto via CHQ ADM.	-R$ 1.000.000,00
Constantino	Wlademir Monteiro Lopes	08/06/2020	303	Terreno Otávio Tarquino de Souza, 1210 parcela 4 de 4	-R$ 962.269,31
Constantino	Wlademir Monteiro Lopes	04/05/2020	254	Terreno Otávio Tarquino de Souza, 1210 parcela 3 de 4	-R$ 960.149,08
Constantino	Wlademir Monteiro Lopes	06/04/2020	199	Terreno Otávio Tarquino de Souza, 1210 parcela 2 de 4	-R$ 957.698,33
Constantino	Wlademir Monteiro Lopes	05/03/2020	157	Terreno Otávio Tarquino de Souza, 1210 parcela 1 de 4	-R$ 954.552,26
Constantino	Thais de Castro Targa Messias	06/03/2020	158	Terreno Otávio Tarquino de Souza, 1222 parcela 1 de 3	-R$ 788.333,34
Constantino	Thais de Castro Targa Messias	06/04/2020	200	Terreno Otávio Tarquino de Souza, 1222 parcela 2 de 3	-R$ 788.333,33

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVEQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Thais de Castro Targa Messias	06/05/2020	260	Terreno Otávio Tarquino de Souza, 1222 parcela 3 de 3	-R$ 788.333,33
Constantino	Marina Sylvia Tonnda Alliprandini	31/01/2020	116	Constantino de Souza 215 - parcela 1 de 3	-R$ 689.334,00
Constantino	Enoch Gresenberg Junior	31/01/2020	114	Constantino de Souza 207 parcela do contrato 1 de 3	-R$ 689.334,00
Constantino	Marina Sylvia Tonnda Alliprandini	03/03/2020	152	Constantino de Souza 215 - parcela 2 de 3	-R$ 689.333,00
Constantino	Marina Sylvia Tonnda Alliprandini	31/03/2020	190	Constantino de Souza 215 - parcela 3 de 3	-R$ 689.333,00
Constantino	Mirian Juliana Teixeira Gagliardi	26/06/2020	339	16,667% Contrato terreno Rua Constantino de Souza, 223.	-R$ 644.733,44
Constantino	Renata Teixeira Gagliardi	26/06/2020	338	16,667% do contrato do terreno da Rua Constantino de Souza 223.	-R$ 644.733,44
Constantino	Cinthia Teixeira Gagliardi	26/06/2020	128 - Contrato	16,667% Contrato terreno Rua Constantino de Souza, 223.	-R$ 644.733,44

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Kirstin Von Koss Wildeisen	23/03/2020	188	Contrato do terreno Camanducaia, 47 e 55	-R$ 537.500,00
Constantino	Kirstin Von Koss Wildeisen	22/04/2020	232	Contrato do terreno Camanducaia, 47 e 55	-R$ 537.500,00
Constantino	Kirstin Von Koss Wildeisen	22/05/2020	276	Contrato do terreno Camanducaia, 47 e 55	-R$ 537.500,00
Constantino	Juliana Marika Otsuka Cho	12/05/2020	267	Contrato Terreno rua Otávio Tarquino, 1204	-R$ 509.040,00
Constantino	Juliana Marika Otsuka Cho	09/06/2020	308	Contrato Terreno rua Otávio Tarquino, 1204	-R$ 509.040,00
Constantino	Juliana Marika Otsuka Cho	15/07/2020	364	Contrato Terreno rua Otávio Tarquino, 1204	-R$ 509.040,00
Constantino	Juliana Marika Otsuka Cho	12/08/2020	391	Contrato Terreno rua Otávio Tarquino, 1204	-R$ 509.040,00
Constantino	Juliana Marika Otsuka Cho	28/08/2020	428	Contrato Terreno rua Otávio Tarquino, 1204	-R$ 509.040,00

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVEQUE DE CASTRO, RAQUEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Kirstin Von Koss Wildeisen	20/02/2020	137	Contrato do terreno Camanducaia, 47 e 55	-R$ 487.500,00
Constantino	Enoch Gresenberg Junior	31/03/2020	191	Constantino de Souza 207 parcela do contrato 3 de 3	-R$ 459.555,34
Constantino	Enoch Gresenberg Junior	02/03/2020	150	Constantino de Souza 207 parcela do contrato 2 de 3	-R$ 459.555,33
Constantino	PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SAO PAULO	14/01/2021	44806371	Incorporação (Outorga Onerosa)	-R$ 448.063,71
Constantino	PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SAO PAULO	12/02/2021	46	Incorporação (Outorga Onerosa)	-R$ 448.063,71
Constantino	PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SAO PAULO	11/03/2021	103	Incorporação (Outorga Onerosa)	-R$ 448.063,71
Constantino	PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SAO PAULO	12/05/2021	379	Incorporação (Outorga Onerosa)	-R$ 448.063,71
Constantino	Ricardo Pinfildi	07/04/2020	208	Terreno Rua Camanducaia 71.	-R$ 437.000,00

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVEQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Ricardo Pinfildi	07/05/2020	261	Terreno Rua Camanducaia 71.	-R$ 437.000,00
Constantino	Ricardo Pinfildi	08/05/2020	302	Terreno Rua Camanducaia 71.	-R$ 437.000,00
Constantino	Ruggiero Marcos Di Giaimo	24/04/2020	237	Parcela de terrento Otávio Tarquino 184/1196 deposito A parcela 4 de 4	-R$ 412.958,47
Constantino	Ruggiero Marcos Di Giaimo	21/02/2020	140	Parcela de terrento Otávio Tarquino 184/1196 deposito A parcela 2 de 4	-R$ 400.000,00
Constantino	Ruggiero Marcos Di Giaimo	23/03/2020	187	Parcela de terrento Otávio Tarquino 184/1196 deposito A parcela 3 de 4	-R$ 400.000,00
Constantino	José Luiz de Melo	13/04/2020	226	50% terreno Constantino de Souza, 231 - parcela 3 de 3	-R$ 364.779,99
Constantino	Rosangela da Paz Ribeiro	13/04/2020	227	50% terreno Constantino de Souza, 231 - parcela 3 de 3	-R$ 364.779,99
Constantino	José Luiz de Melo	11/02/2020	125	50% terreno Constantino de Souza, 231 - parcela 1 de 3	-R$ 360.444,69

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVEQUE DE CASTRO, RAQUEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Rosangela da Paz Ribeiro	11/02/2020	126	50% terreno Constantino de Souza, 231 - parcela 1 de 3	-R$ 360.442,69
Constantino	José Luiz de Melo	12/03/2020	169	50% terreno Constantino de Souza, 231 - parcela 2 de 3	-R$ 360.297,67
Constantino	Rosangela da Paz Ribeiro	12/03/2020	170	50% terreno Constantino de Souza, 231 - parcela 2 de 3	-R$ 360.297,67
Constantino	Regina Celia Albertoni de Oliveira Lima	21/02/2020	139	Pagto Terreno Camanducaia 83, parcela 2 de 6	-R$ 352.000,00
Constantino	Regina Celia Albertoni de Oliveira Lima	23/03/2020	185	Pagto Terreno Camanducaia 83,parcela 3 de 6	-R$ 352.000,00
Constantino	Regina Celia Albertoni de Oliveira Lima	23/04/2020	236	Pagto Terreno Camanducaia 83, parcela 4 de 6	-R$ 352.000,00
Constantino	Regina Celia Albertoni de Oliveira Lima	26/05/2020	281	Pagto Terreno Camanducaia 83, parcela 5 de 6	-R$ 352.000,00
Constantino	Regina Celia Albertoni de Oliveira Lima	23/06/2020	323	Pagto Terreno Camanducaia 83, parcela 6 de 6	-R$ 352.000,00

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVEQUE DE CASTRO, RAQUEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Marcelo Sertorio Fernandes	14/02/2020	130	1/3 pagto terreno Constantino de Souza, 183 - 1 de 2	-R$ 350.000,00
Constantino	Renata Sertorio Veiga	14/02/2020	131	1/3 pagto terreno Constantino de Souza, 183 - 1 de 2	-R$ 350.000,00
Constantino	Paula Sertorio Fernandes	14/02/2020	132	1/3 pagto terreno Constantino de Souza, 183 - 1 de 2	-R$ 350.000,00
Constantino	Marcelo Sertorio Fernandes	16/03/2020	171	1/3 pagto terreno Constantino de Souza, 183 - 2 de 2	-R$ 350.000,00
Constantino	Renata Sertorio Veiga	16/03/2020	172	1/3 pagto terreno Constantino de Souza, 183 - 2 de 2	-R$ 350.000,00
Constantino	Paula Sertorio Fernandes	16/03/2020	173	1/3 pagto terreno Constantino de Souza, 183 - 2 de 2	-R$ 350.000,00
Constantino	Silvia Gresenberg de Moura	31/01/2020	115	Constantino de Souza 207 parcela 1 de 3	-R$ 229.777,00
Constantino	Silvia Gresenberg de Moura	03/03/2020	151	Constantino de Souza 207 parcela 2 de 3	-R$ 229.777,67

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAQUEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Silvia Gresenberg de Moura	31/03/2020	192	Constantino de Souza 207 parcela 3 de 3	-R$ 229.777,67
Constantino	Reinaldo Aviz de Carvalho	24/04/2020	245	50% Contrato Terreno Rua Camanducaia, 85.	-R$ 225.000,00
Constantino	Ricardo Aviz de Carvalho	24/04/2020	246	50% Contrato Terreno Rua Camanducaia, 85.	-R$ 225.000,00
Constantino	Reinaldo Aviz de Carvalho	18/05/2020	274	50% Contrato Terreno Rua Camanducaia, 85.	-R$ 225.000,00
Constantino	Ricardo Aviz de Carvalho	18/05/2020	275	50% Contrato Terreno Rua Camanducaia, 85.	-R$ 225.000,00
Constantino	Reinaldo Aviz de Carvalho	17/06/2020	313	50% Contrato Terreno Rua Camanducaia, 85.	-R$ 225.000,00
Constantino	Ricardo Aviz de Carvalho	17/06/2020	314	50% Contrato Terreno Rua Camanducaia, 85.	-R$ 225.000,00
Constantino	Reinaldo Aviz de Carvalho	17/07/2020	372	50% Contrato Terreno Rua Camanducaia, 85.	-R$ 225.000,00

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVEQUE DE CASTRO, RAQUEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Ricardo Aviz de Carvalho	17/07/2020	373	50% Contrato Terreno Rua Camanducaia, 85.	-R$ 225.000,00
Constantino	PROJETAR PROJETO DE SISTEMAS LTDA	07/04/2021	49	Incorporação	-R$ 102.765,75
Constantino	Projetar Projeto de Sistema LTDA	25/09/2020	13	Projeto de Sistemas para o Edifício	-R$ 68.510,50
Constantino	Projetar Projeto de Sistema LTDA	07/04/2020	1	P5901-00 PROJETO DE SISTEMAS PARA O EMPREEDIMENTO EDIFÍCIO CONSTANTINO	-R$ 51.382,88
Constantino	Kirstin Von Koss Wildeisen	28/11/2019	93	Pagamento sinal terreno r. camanducaia, 47	-R$ 50.000,00
Constantino	TRIPTYQUE PROJETOS LTDA	12/02/2021	2809	Prestação de Serviços de Arquitetura	-R$ 44.578,75
Constantino	TRIPTYQUE PROJETOS LTDA	01/04/2021	2833	Prestação de Serviços de Arquitetura	-R$ 44.578,75
Constantino	H2 ARQUITETURA SSP EPP	25/03/2021	1114	Serviços de Arquitetura	-R$ 38.933,82

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	ACERVO STO ANTONIO DECORACAO	23/02/2021	9-1	Paisagismo	-R$ 38.800,00
Constantino	LINDOMAR VIZOLI MARCENARIA ME	11/02/2021	202	Serviço de Marcenaria	-R$ 37.200,00
Constantino	Pedro Ivo Duarte Pinto	15/06/2020	312	Rua Contantino, 39 e 43 parcela 1 de 30	-R$ 35.000,00
Constantino	NG Engenharia S/S Ltda - EPP	17/06/2020	112	Proposta de estrutura: "ETAPA: ESTUDO PRELIMINAR - 10%"	-R$ 33.406,85
Constantino	NG Engenharia S/S Ltda - EPP	01/10/2020	118	PARCELA DE ANTEPROJETO	-R$ 33.406,85
Constantino	III Interior DESIGN ARQUITETURA DE INTERIORES LTDA - EPP	07/04/2020	687	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ARQUITETURA DE INTERIORES PARA ÁREAS COMUNS	-R$ 31.909,00
Constantino	PEDRO IVO DUARTE PINTO	24/02/2021	22021	Terreno	-R$ 30.000,00
Constantino	ACERVO STO ANTONIO DECORACAO	25/03/2021	13	Serviços de Paisagismo	-R$ 28.140,00

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Willem Scheepmaker & Associados Ltda	29/10/2020	5936	Projeto de Sistema de Ar Condicionado, Exaustão Mecanica e Pressurização	-R$ 26.747,25
Constantino	UPS CONSTRUCOES EIRELI	11/02/2021	272	Stand	-R$ 26.195,43
Constantino	APOIO ASSESSORIA E P	13/05/2021	10110	Estudo Preliminar do Edifício a ser Construído	-R$ 25.339,50
Constantino	FRANCOS DEMOLICOES LTDA ME	12/03/2021	210	Locação de equipamentos para demolição e remoção	-R$ 25.248,33
Constantino	Demolicom Demolicoes Tecnicas LTDA	18/12/2020	201	Locação de equipamentos para demolição e remoção	-R$ 23.652,17
Constantino	M3tro Cubico Projetos e Consultoria LTDA	07/04/2020	91	REFERENTE AS PREMISSAS SOLARES E AQUECIMENTO	-R$ 16.000,00
Constantino	III Interior DESIGN ARQUITETURA DE INTERIORES LTDA - EPP	03/08/2020	752	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ARQUITETURA DE INTERIORES PARA ÁREAS COMUNS	-R$ 15.954,50
Constantino	III Interior DESIGN ARQUITETURA DE INTERIORES LTDA - EPP	03/08/2020	753	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ARQUITETURA DE INTERIORES PARA ÁREAS COMUNS	-R$ 15.954,50

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Pedro Ivo Duarte Pinto	29/07/2020	376	Rua Contantino, 39 e 43 parcela 2 de 30	-R$ 15.000,00
Constantino	Pedro Ivo Duarte Pinto	29/07/2020	375	Rua Contantino, 39 e 43 parcela 3 de 30	-R$ 15.000,00
Constantino	Pedro Ivo Duarte Pinto	10/09/2020	432	Rua Contantino, 39 e 43 parcela 4 de 30	-R$ 15.000,00
Constantino	Pedro Ivo Duarte Pinto	25/09/2020	445	Rua Contantino, 39 e 43 parcela 5 de 30	-R$ 15.000,00
Constantino	Pedro Ivo Duarte Pinto	30/10/2020	505	Rua Contantino, 39 e 43 parcela 6 de 30	-R$ 15.000,00
Constantino	Pedro Ivo Duarte Pinto	27/11/2020	618	Rua Contantino, 39 e 43 parcela 7 de 30	-R$ 15.000,00
Constantino	Pedro Ivo Duarte Pinto	23/12/2020	721	Rua Contantino, 39 e 43 parcela 8 de 30	-R$ 15.000,00
Constantino	Ralph Sihler Solz	10/12/2020	646	Rua Constantino de Souza, 165,191 e 199	-R$ 13.329,49

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Ralph Sihler Solz	11/11/2020	532	Rua Constantino de Souza, 165,191 e 199	-R$ 12.900,50
Constantino	FROLUSAPA PROJETOS DE INFRAESTRUTURA URBANA LTDA	11/09/2020	4	ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DE GALERIA ÁGUAS PLUVIAIS - LIGAÇÃO COM REDE PUBLICA	-R$ 12.600,00
Constantino	Ralph Sihler Solz	13/10/2020	465	Rua Constantino de Souza, 165,191 e 199	-R$ 12.502,49
Constantino	Ralph Sihler Solz	10/09/2020	435	Rua Constantino de Souza, 165,191 e 199	-R$ 11.982,36
Constantino	Ralph Sihler Solz	11/08/2020	388	Rua Constantino de Souza, 165,191 e 199	-R$ 11.662,33
Constantino	Ralph Sihler Solz	15/07/2020	363	Rua Constantino de Souza, 165,191 e 199	-R$ 11.408,17
Constantino	Ralph Sihler Solz	09/06/2020	309	Rua Constantino de Souza, 165,191 e 199	-R$ 11.233,27
Constantino	Ralph Sihler Solz	11/05/2020	264	Rua Constantino de Souza, 165,191 e 199	-R$ 11.201,90

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA E TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Ralph Sihler Solz	13/04/2020	223	Rua Constantino de Souza, 165,191 e 199	-R$ 11.112,74
Constantino	Ralph Sihler Solz	11/02/2020	127	Rua Constantino de Souza, 165,191 e 199	-R$ 10.980,65
Constantino	Ralph Sihler Solz	10/03/2020	167	Rua Constantino de Souza, 165,191 e 199	-R$ 10.976,19
Constantino	Pedro Martins Engenharia Ltda	10/12/2020	970	PROJETO: ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO - ENTREGA DO ESTUDO PRELIMINAR	-R$ 10.135,80
Constantino	Simone Mattar Basile	10/09/2019	26	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 9.625,00
Constantino	Giuseppe de Donno	10/09/2019	27	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 9.625,00
Constantino	Simone Mattar Basile	10/10/2019	47	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 9.625,00
Constantino	Giuseppe de Donno	10/10/2019	48	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 9.625,00
Constantino	Simone Mattar Basile	11/11/2019	80	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 9.625,00
Constantino	Giuseppe de Donno	11/11/2019	79	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 9.625,00

Esse documento foi assinado por JESSICA SCAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Simone Mattar Basile	10/12/2019	98	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 9.625,00
Constantino	Giuseppe de Donno	10/12/2019	99	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 9.625,00
Constantino	FROLUSAPA PROJETOS DE INFRAESTRUTURA URBANA LTDA	06/11/2020	14	ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DE GALERIA ÁGUAS PLUVIAIS - LIGAÇÃO COM REDE PUBLICA	-R$ 9.600,00
Constantino	FROLUSAPA PROJETOS DE INFRAESTRUTURA URBANA LTDA	28/09/2020	6	ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DE GALERIA ÁGUAS PLUVIAIS - LIGAÇÃO COM REDE PUBLICA	-R$ 9.300,00
Constantino	Willem Scheepmaker & Associados Ltda	04/06/2020	5645	Projeto Sistema de Ar Condicionado, Exaustão Mecanica e Pressurização	-R$ 8.915,75
Constantino	Triptyque Associados LTDA	03/09/2019	3	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ARQUITETURA PARA O ESTUDO DE VIABILIDADE DO PROJETO "CONSTANTINO DE SOUZA"	-R$ 7.038,75
Constantino	Triptyque Associados LTDA	01/10/2019	9	Prestação de Serviços de Arquitetura	-R$ 7.038,75
Constantino	J Marc Engenharia e Construcoes LTDA	29/10/2020	832	PROJETO E APROVAÇÃO JUNTO A SABESP - EXTENSÃO DE REDE DE ESGOTO	-R$ 7.038,75
Constantino	Simone Mattar Basile	13/01/2020	105	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Giuseppe de Donno	13/01/2020	106	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Simone Mattar Basile	12/02/2020	128	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Giuseppe de Donno	12/02/2020	129	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Simone Mattar Basile	10/03/2020	165	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Giuseppe de Donno	10/03/2020	166	Pagto parcela de terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Simone Mattar Basile	22/04/2020	233	50% ConTrato Terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Giuseppe de Donno	22/04/2020	234	50% Contrato Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Simone Mattar Basile	11/05/2020	265	50% ConTrato Terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Giuseppe de Donno	11/05/2020	266	50% Contrato Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Simone Mattar Basile	09/06/2020	305	50% ConTrato Terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Giuseppe de Donno	09/06/2020	306	50% Contrato Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Simone Mattar Basile	10/07/2020	346	50% ConTrato Terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Giuseppe de Donno	10/07/2020	347	50% Contrato Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Simone Mattar Basile	10/08/2020	385	50% ConTrato Terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00

Esse documento foi assinado por JESSICA SCHIAVAQUE DE CASTRO RAFAELTONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Giuseppe de Donno	10/08/2020	386	50% Contrato Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Simone Mattar Basile	10/09/2020	433	50% ConTrato Terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Giuseppe de Donno	10/09/2020	434	50% Contrato Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Simone Mattar Basile	13/10/2020	463	50% ConTrato Terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Giuseppe de Donno	13/10/2020	464	50% Contrato Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Simone Mattar Basile	12/11/2020	534	50% ConTrato Terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Giuseppe de Donno	12/11/2020	535	50% Contrato Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Simone Mattar Basile	10/12/2020	654	50% ConTrato Terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Giuseppe de Donno	10/12/2020	655	50% Contrato Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Simone Mattar Basile	23/12/2020	716	50% ConTrato Terreno Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Giuseppe de Donno	23/12/2020	717	50% Contrato Rua Camanducaia, 63	-R$ 6.250,00
Constantino	Kazutoshi Shibuya Serviços Tecnicos de Agrimensura LTDA	20/08/2019	3023	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL E GEORREFERENCIAMENTO DO TERRENO	-R$ 5.035,00

Esse documento foi assinado por JESSICA SCAVAZQUE DE CASTRO RAFAELTONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Constantino	Kazutoshi Shibuya Serviços Tecnicos de Agrimensura LTDA	03/09/2019	3023	LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL E GEORREFERENCIAMENTO DO TERRENO	-R$ 5.035,00
Constantino	Acqua Linea Projetos e Consultoria Ltda	14/08/2020	722	ELABORAÇÃO DE PROJETO DE INSTALAÇÃO HIDRÁULICA E EQUIPAMENTOS DAS PISCINAS E SPAS DO EMPREENDIMENTO CONSTANTINO	-R$ 5.000,00
Constantino	Acqua Linea Projetos e Consultoria Ltda	29/10/2020	752	ELABORAÇÃO DE PROJETO DE INSTALAÇÃO HIDRÁULICA E EQUIPAMENTOS DAS PISCINAS DO EMPREENDIMENTO CONSTANTINO	-R$ 5.000,00
TOTAL					-R$ 36.667,964,54

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO XI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Declaração da Emissora - CRI 501ª Série

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, nova denominação da **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, cj 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 08.769.451/0001-08, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 501ª Série da sua 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, e que contarão com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 501ª Série da sua 4ª Emissão, **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pelas Garantias;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160 e artigo 44 da Resolução CVM nº 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª, 300ª e 501ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda*, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme aditado ("Termo de Securitização");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

Esse documento foi assinado por JESSICA OCAMAWAQUE DE CASTRO, RAFAEL TORII SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MEDEIROS. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Nome: Tauan Breno Paula Mendes	Nome: Anna Carolina Lopes de Menezes
CPF: 373.761.598-51	CPF: 423.589.478-14

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO XII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Declaração do Intermediário Líder - CRI 501ª Série

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada por seus representantes legais ao final assinados, nos termos de seu Contrato Social, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente "Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 501ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no " *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª, 300ª e 501ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda"*, celebrado na presente data.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Coordenador Líder

Nome: André Cunha de Souza	Nome: José Ricardo Pinheiro
CPF: 169.353.258-11	CPF: 153.095.018-00
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL PONI SILVA, SAMANTHA ROBERTO DUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO XIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM - CRI 501ª Série

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo/SP
CNPJ/MF nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
RG nº 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública sob rito de registro automático do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 4ª (quarta)
Número da Série: 501ª
Emissor: Virgo Companhia de Securitização
Quantidade: 63.752 (sessenta e três mil, setecentos e cinquenta e dois) CRI.
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, 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.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENEZES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza
CPF: 009.635.843-24
Cargo: Diretora

Nome: Francielle Viana
CPF: 409.548.648-16

Cargo: Procuradora

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO XIV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua na data de assinatura do segundo aditamento ao Termo de Securitização, por ocasião da emissão dos CRI 501ª Série

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período.

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Inadimplemento no Período	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0017809	56.660.000,00	5.666	CDI + 8,50 %	1	25	05/12/2016	25/10/2022	Adimplente	S
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16K0924155	40.310.332,00	850	IPCA + 10,00 %	1	23	11/11/2016	25/11/2028	Adimplente	A E C E A

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-IXXE4/

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0127203	40.000.000,00	40.000	97,00% CDI	1	28	13/12/2016	16/12/2019	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17E0840314	198.000.000,00	198.000	CDI + 9,00 %	1	25	05/06/2017	05/09/2019	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0017840	48.260.000,00	4.826	IGPM + 13,00 %	1	26	05/12/2016	25/10/2023	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0022665	23.232.300,00	23.000	IGPM + 13,00 %	1	27	05/12/2016	25/01/2025	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16K0929160	7.113.588,00	150	IPCA + 12,00 %	1	24	11/11/2016	25/11/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048606	30.957.851,10	200	IPCA + 10,00 %	1	32	06/02/2017	20/09/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17A0899147	69.913.663,58	69.913	IPCA + 6,30 %	4	5	12/01/2017	12/01/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA017005V7	37.500.000,00	37.500	CDI + 2,75 %	1	4	11/08/2017	06/11/2020	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16I0815552	10.000,00	1	IPCA + 7,00 %	4	2	05/09/2016	19/02/2030	Resgatado	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17H0163663	11.000.000,00	11.000	IPCA + 10,00 %	4	290	15/08/2017	12/06/2041	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142307	70.572.075,42	10.000	IPCA + 6,00 %	4	11	15/09/2017	05/09/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17C0976127	19.675.060,03	1.900	IPCA + 6,00 %	4	6	21/03/2017	10/04/2031	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA017004SC	30.000.000,00	3.000	CDI + 3,00 %	1	1	19/07/2017	25/06/2019	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17G1674856	18.483.737,09	369	IGPM + 11,00 %	4	7	17/07/2017	07/10/2022	Inadimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SOARES NAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA017005V8	6.250.000,00	6.250	CDI + 5,00 %	1	5	11/08/2017	06/11/2020	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA017005V9	6.250.000,00	6.250	CDI + 2,75 %	1	6	11/08/2017	06/11/2020	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142661	28.739.830,00	10.000	IPCA + 6,00 %	4	13	15/09/2017	05/09/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142635	70.572.075,42	10.000	IPCA + 6,00 %	4	12	15/09/2017	05/09/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SOUZA NAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0765996	350.000.000,00	350.000	IPCA + 7,00 %	4	18	11/12/2017	13/12/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0776106	150.000.000,00	150.000	IPCA + 19,08 %	4	19	11/12/2017	13/12/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCHNAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17J0097577	25.959.921,00	10.000	IPCA + 5,75 %	4	14	09/10/2017	05/09/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17G1674859	10.000,00	1	IGPM + 11,00 %	4	8	17/07/2017	07/10/2022	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048622	12.644.756,00	200	IPCA + 23,06 %	1	33	06/02/2017	20/09/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CARVALHO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048624	21.798,03	21	IPCA + 13,65 %	1	34	06/02/2017	20/09/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18B0898471	50.000.000,00	50.000	CDI + 0,70 %	1	26	28/02/2018	01/03/2023	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18D0698877	80.000.000,00	8.000	CDI + 2,00 %	1	27	10/04/2018	17/04/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18D0788427	86.109.372,93	8.600	IPCA + 8,50 %	4	17	20/04/2018	20/10/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA018002S1	40.000.000,00	4.000	CDI + 3,00 %	1	3	21/06/2018	21/12/2020	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849431	175.000.000,00	175.000	IPCA + 7,00 %	4	21	25/06/2018	13/12/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18F0849476	75.000.000,00	75.000	IPCA + 19,08 %	4	22	25/06/2018	13/12/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCHNAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18G0705308	80.500.000,00	80.500	IPCA + 7,25 %	1	29	13/07/2018	25/07/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18I0000001	20.500.000,00	20	CDI + 3,27 %	1	28	03/09/2018	15/09/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18L1300313	137.893.383,84	137.893	IPCA + 6,25 %	4	29	21/12/2018	05/01/2039	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANTAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18L1300314	21.108.956,23	21.108	IPCA + 7,00 %	4	30	21/12/2018	05/01/2039	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177968	110.000.000,00	110.000	CDI + 1,70 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000MA	11.893.610,88	1.189	160000%	4	1	01/03/2019	28/01/2020	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000MB	10.000,00	1	160000%	4	2	01/03/2019	28/01/2020	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000XD	270.000.000,00	270.000	CDI + 15,00 %	3	1	18/03/2019	15/03/2023	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019000XE	100.000.000,00	100.000	CDI + 0,03 %	3	2	18/03/2019	14/03/2029	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0171753	44.975.610,06	44.975	IPCA + 7,50 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	51.013.769,47	5.101	IPCA + 7,00 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA019003EE	50.000.000,00	5.000	CDI + 2,50 %	7	1	17/06/2019	27/10/2022	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0967405	259.231.176,48	259.231	IPCA + 6,50 %	4	33	31/05/2019	25/05/2035	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0967406	80.598.492,20	80.598	IPCA + 7,50 %	4	34	31/05/2019	25/05/2035	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19F0179211	58.000.000,00	58.000	96500%	4	36	10/06/2019	10/06/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19F0179276	30.000.000,00	30.000	CDI + 2,70 %	4	37	10/06/2019	10/06/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290123	175.000.000,00	175.000	IPCA + 6,00 %	4	41	19/07/2019	11/07/2033	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0801197	28.000.000,00	28.000	IPCA + 12,00 %	4	45	23/07/2019	31/12/2023	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0290175	75.000.000,00	75.000	IPCA + 21,37 %	4	42	19/07/2019	11/07/2033	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANDIUZZI DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19H0358499	19.123.217,93	63	IGPM + 10,00 %	4	46	27/08/2019	28/06/2037	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	237.663.247,85	237.661	CDI + 2,00 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739706	25.241.041,04	25.241	CDI + 3,00 %	4	48	14/10/2019	18/09/2029	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAELTONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739707	50.000.000,00	50.000	CDI + 5,00 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981679	80.000.000,00	80.000	IPCA + 6,00 %	4	54	14/11/2019	16/12/2031	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981682	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,00 %	4	55	14/11/2019	16/12/2031	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCHNAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1033635	27.000.000,00	27.000	IGPM + 9,60 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1056888	115.000.000,00	115.000	86400%	4	52	21/11/2019	21/11/2031	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838850	78.635.000,00	78.635	IPCA + 4,35 %	4	57	12/12/2019	14/10/2030	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SOUZA NAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0810874	70.000.000,00	70.000	CDI + 1,50 %	4	58	10/12/2019	11/07/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0810880	30.000.000,00	30.000	CDI	4	59	10/12/2019	11/06/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0816266	21.944.580,00	21.944	IPCA + 11,00 %	4	61	05/12/2019	20/06/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838765	60.471.000,00	60.471	CDI + 1,75 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838747	145.000.000,00	145.000	CDI + 1,40 %	4	62	18/12/2019	15/12/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA01900614	500.000.000,00	500.000	IPCA + 4,50 %	8	ÚNICA	16/12/2019	16/12/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0882278	80.119.917,94	80.110	IPCA + 6,00 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TIZONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797060	145.000.000,00	145.000	CDI + 1,55 %	4	65	10/01/2020	15/08/2029	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797173	20.000.000,00	20.000	CDI + 4,05 %	4	68	10/01/2020	15/08/2029	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0987208	26.979.654,61	26.979	IPCA + 8,65 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0838378	90.000.000,00	90.000	127,00% CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0952498	33.000.000,00	33.000	IPCA + 9,25 %	4	70	16/01/2020	23/02/2034	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0964303	49.140.000,00	49.140	IPCA + 9,00 %	4	71	16/01/2020	20/02/2034	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0964304	2.860.000,00	2.860	IPCA + 12,00 %	4	72	16/01/2020	20/12/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20B0820360	70.000.000,00	70.000	CDI + 2,00 %	4	78	14/02/2020	30/01/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20C0818565	30.000.000,00	30.000	CDI + 5,00 %	4	79	06/03/2020	08/03/2024	Resgatado	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020000GS	22.990.000,00	22.990	CDI + 8,00 %	10	1	05/03/2020	31/05/2021	Adimplente
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020000MB	10.000,00	10	CDI + 8,00 %	10	2	05/03/2020	31/05/2021	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20C0158581	15.000.000,00	15.000	CDI + 6,00 %	4	74	09/03/2020	21/02/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20C0936929	30.055.000,00	30.055	IPCA + 6,50 %	4	86	18/03/2020	26/03/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0942992	15.000.000,00	15.000	IPCA + 12,68 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0809562	47.500.000,00	47.500	CDI + 7,00 %	4	98	17/04/2020	28/06/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0791803	4.800.000,00	4.800	CDI + 4,00 %	4	96	08/04/2020	05/05/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0840254	23.577.000,00	23.577	IGPM + 9,00 %	4	107	13/05/2020	14/05/2030	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001E4	400.000.000,00	400.000	IPCA + 5,75 %	14	1	22/05/2020	15/05/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001E5	200.000.000,00	200.000	CDI + 5,40 %	14	2	22/05/2020	15/05/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0896474	11.000.000,00	11.000	IGPM + 9,00 %	4	108	15/05/2020	25/05/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020001UR	600.000.000,00	600.000	IPCA + 5,30 %	15	ÚNICA	15/06/2020	16/06/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0628201	23.301.000,00	23.301	IPCA + 8,50 %	4	97	14/07/2020	26/06/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0000464	5.785.215,56	5.785	IGPM + 9,50 %	4	105	30/06/2020	15/07/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F0786873	14.000.000,00	14.000	IPCA + 10,00 %	4	111	25/06/2020	20/07/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0000001	19.500.000,00	19.500	CDI + 3,40 %	4	84	30/06/2020	14/09/2029	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F0849801	60.000.000,00	60.000	CDI + 2,50 %	4	100	25/06/2020	27/06/2023	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0705043	20.305.000,00	20.305	IPCA + 10,00 %	4	69	10/07/2020	25/07/2030	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S4	90.000.000,00	90.000	CDI + 2,50 %	13	1	17/07/2020	05/07/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050614	24.750.000,00	24.750	IPCA + 12,00 %	4	77	03/08/2020	20/08/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050651	7.850.000,00	7.850	IPCA + 12,00 %	4	81	03/08/2020	20/08/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051749	12.200.000,00	12.200	IPCA + 12,00 %	4	82	03/08/2020	20/08/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051754	10.200.000,00	10.200	IPCA + 12,00 %	4	83	03/08/2020	20/08/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0620360	16.000.000,00	16.000	IPCA + 10,50 %	4	73	07/08/2020	22/08/2030	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003EB	24.000.000,00	24.000	132500%	16	ÚNICA	21/09/2020	17/12/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0720439	24.000.000,00	24.000	IPCA + 8,80 %	4	75	20/09/2020	22/10/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0777292	150.000.000,00	150.000	IPCA + 5,50 %	4	113	18/09/2020	06/09/2035	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0871906	8.400.000,00	8.400	IPCA + 9,00 %	4	116	25/09/2020	24/09/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873238	2.100.000,00	2.100	IPCA + 9,00 %	4	117	25/09/2020	24/09/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873545	600.000,00	600	IPCA + 9,00 %	4	119	25/09/2020	24/09/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873273	2.400.000,00	2.400	IPCA + 9,00 %	4	118	25/09/2020	24/09/2025	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873600	2.000.000,00	2.000	IPCA + 9,00 %	4	120	25/09/2020	24/09/2025	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873633	500.000,00	500	IPCA + 9,00 %	4	121	25/09/2020	24/09/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0904073	5.292.000,00	5.292	IPCA + 9,50 %	4	106	23/09/2020	18/09/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CARVALHO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0545496	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,00 %	4	85	05/10/2020	08/03/2024	Resgatado	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0643333	8.000.000,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	127	09/10/2020	25/10/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0667912	8.000.000,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	128	09/10/2020	25/10/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0667996	8.000.000,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	129	09/10/2020	25/10/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCATENAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0668136	21.000.000,00	21.000	IPCA + 7,00 %	4	130	09/10/2020	25/10/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0665817	23.536.000,00	23.536	CDI + 4,00 %	4	103	15/10/2020	19/03/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0794382	30.000.000,00	30.000	43000%	4	76	21/10/2020	25/10/2023	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0775490	7.000.000,00	7.000	IPCA + 11,00 %	4	137	20/10/2020	20/11/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0775851	7.000.000,00	7.000	IPCA + 11,00 %	4	138	20/10/2020	20/11/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0777584	7.500.000,00	7.500	IPCA + 12,00 %	4	139	20/10/2020	20/11/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0777633	5.500.000,00	5.500	IPCA + 11,00 %	4	140	20/10/2020	20/11/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812325	175.000.000,00	175.000	CDI + 2,50 %	4	134	22/10/2020	19/10/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812343	175.000.000,00	175.000	CDI + 6,00 %	4	135	22/10/2020	19/10/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUÃN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812309	43.250.000,00	43.250	IPCA + 6,95 %	4	136	27/10/2020	02/12/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0836808	6.000.000,00	6.000	IPCA + 10,00 %	4	94	28/10/2020	20/11/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACHE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K6	116.500.000,00	116.500	IPCA + 8,00 %	22	ÚNICA	28/10/2020	17/12/2025	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K7	125.000.000,00	125.000	IPCA + 5,52 %	21	1	04/11/2020	15/10/2024	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K9	75.000.000,00	75.000	42500%	21	2	04/11/2020	15/10/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA E SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607856	7.980.000,00	7.980	IPCA + 11,00 %	4	160	13/01/2021	20/01/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S5	10.000.000,00	10.000	CDI + 20,00 %	13	2	17/07/2020	05/07/2030	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K0	200.000.000,00	200.000	IPCA + 4,45 %	17	ÚNICA	16/11/2020	16/11/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0909885	26.000.000,00	26.000	IPCA + 6,50 %	4	126	30/10/2020	13/11/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834079	500.000,00	500	IPCA + 13,90 %	4	198	03/03/2021	20/01/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0568000	90.652.000,00	90.652	IPCA + 7,50 %	4	132	09/11/2020	16/11/2032	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003PZ	65.550.000,00	65.550	CDI + 3,70 %	19	1	25/11/2020	26/11/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SOUZA NAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003Q0	65.550.000,00	65.550	CDI + 5,18 %	19	2	25/11/2020	26/11/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0571487	235.000.000,00	235.000	IPCA + 5,34 %	4	133	17/11/2020	13/11/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	34.000.000,00	3.400	IPCA + 12,68 %	4	145	18/11/2020	24/11/2025	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003VB	480.000.000,00	480.000	IPCA + 3,67 %	20	ÚNICA	11/12/2020	15/12/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0866670	99.759.000,00	99.759	IPCA + 7,00 %	4	152	27/11/2020	15/12/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0456514	105.400.000,00	105.400	IPCA + 6,00 %	4	157	07/12/2020	20/12/2035	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0610311	25.000.000,00	25.000	IPCA + 7,25 %	4	141	17/12/2020	20/12/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0456719	50.400.000,00	50.400	CDI + 2,50 %	4	158	07/12/2020	20/12/2035	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K8	200.000.000,00	200.000	IPCA + 4,13 %	18	ÚNICA	11/12/2020	15/12/2023	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0654086	9.850.000,00	9.850	IGPM + 7,31 %	4	173	17/12/2020	20/12/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TOZI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0633328	12.000.000,00	12.000	125800%	4	31	22/01/2021	15/01/2027	Resgatado	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775566	3.642.500,00	36.425	INCC-M + 11,50 %	4	181	21/01/2021	22/01/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775592	1.057.500,00	10.575	INCC-M + 15,94 %	4	182	21/01/2021	22/01/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775722	4.650.000,00	46.500	INCC-M + 11,50 %	4	183	21/01/2021	22/01/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850275	1.350.000,00	13.500	INCC-M + 15,94 %	4	184	21/01/2021	22/01/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850298	4.650.000,00	46.500	INCC-M + 11,50 %	4	185	21/01/2021	22/01/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0000204	4.650.000,00	46.500	INCC-M + 11,50 %	4	187	21/01/2021	22/01/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850418	1.350.000,00	13.500	INCC-M + 15,94 %	4	186	21/01/2021	22/01/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850462	1.350.000,00	13.500	INCC-M + 15,94 %	4	188	21/01/2021	22/01/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850592	1.125.000,00	11.250	INCC-M + 15,94 %	4	190	21/01/2021	22/01/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850574	3.875.000,00	38.750	INCC-M + 11,50 %	4	189	21/01/2021	22/01/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0746386	55.000.000,00	55.000	IPCA + 8,58 %	4	144	27/01/2021	17/01/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871127	9.955.000,00	9.955	IGPM + 7,31 %	4	202	01/02/2021	20/01/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871093	40.000.000,00	40.000	IPCA + 11,50 %	4	146	19/01/2021	22/02/2034	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0826515	2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	147	19/01/2021	22/02/2034	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0859444	2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	148	19/01/2021	22/02/2034	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0869388	2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	149	19/01/2021	22/02/2034	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0050460	2.000.000,00	2.000	IPCA + 11,50 %	4	150	19/01/2021	22/02/2034	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		8.000.000,00	8.000	IPCA + 20,00 %	4	151	19/01/2021	22/02/2034	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607944	3.420.000,00	3.420	IPCA + 15,00 %	4	161	13/01/2021	20/01/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607952	7.700.000,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4	162	13/01/2021	20/01/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607958	3.300.000,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4	163	13/01/2021	20/01/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100001	329.000.000,00	329.000	IPCA + 4,06 %	23	1	15/02/2021	18/02/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100002	151.000.000,00	151.000	IPCA + 4,21 %	23	2	15/02/2021	15/02/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0163618	12.500.000,00	12.500	157000%	4	174	15/02/2021	15/02/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000B5	15.000.000,00	15.000	IPCA + 9,00 %	30	ÚNICA	15/02/2021	03/04/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0687142	7.000.000,00	7.000	IPCA + 11,00 %	4	153	17/12/2020	26/02/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0687153	5.000.000,00	5.000	IPCA + 11,00 %	4	154	17/12/2020	26/02/2031	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCHNAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710682	24.600.000,00	24.600	IPCA + 10,00 %	4	222	23/03/2021	29/11/2038	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710782	3.000.000,00	3.000	IPCA + 11,00 %	4	212	23/03/2021	28/01/2039	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528814	1.000.000,00	1.000	IPCA + 13,90 %	4	192	03/03/2021	20/01/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0822819	7.000.000,00	7.000	IPCA + 11,00 %	4	193	03/03/2021	20/01/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0822821	2.000.000,00	2.000	IPCA + 13,90 %	4	194	03/03/2021	20/01/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830878	6.500.000,00	6.500	IPCA + 11,00 %	4	195	03/03/2021	20/01/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830879	1.500.000,00	1.500	IPCA + 13,90 %	4	196	03/03/2021	20/01/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	4.500.000,00	4.500	IPCA + 11,00 %	4	197	03/03/2021	20/01/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528435	6.000.000,00	6.000	IPCA + 11,00 %	4	191	03/03/2021	20/01/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0071934	47.620.000,00	47.620	CDI + 4,25 %	4	201	02/03/2021	28/02/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0482259	70.000.000,00	70.000	IPCA + 7,50 %	4	177	03/03/2021	15/02/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0093883	30.000.000,00	30.000	CDI + 6,00 %	4	200	03/03/2021	17/09/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MG	288.620.000,00	288.620	IPCA + 3,80 %	25	1	15/03/2021	15/03/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MH	523.024.000,00	523.024	IPCA + 4,14 %	25	2	15/03/2021	15/03/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0144818	26.000.000,00	26.000	IPCA + 9,00 %	4	199	10/03/2021	12/03/2031	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TOZI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0549648	18.594.166,66	18.594	IPCA + 5,75 %	4	226	12/03/2021	09/03/2033	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MA	175.000.000,00	175.000	IPCA + 5,08 %	31	ÚNICA	15/03/2021	16/03/2026	Inadimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0662763	63.750.000,00	63.750	IPCA + 6,00 %	4	224	12/03/2021	06/03/2036	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0663319	63.490.000,00	63.490	CDI + 4,00 %	4	225	12/03/2021	06/03/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0775913	10.200.000,00	10.200	IPCA + 12,00 %	4	159	11/03/2021	20/06/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0551847	100.000.000,00	100.000	IPCA + 8,00 %	4	176	12/03/2021	20/04/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0708963	16.792.569,95	16.792	IPCA + 7,80 %	4	219	22/03/2021	22/03/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0429192	35.000.000,00	35.000	IPCA + 7,50 %	4	172	15/04/2021	15/04/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0601989	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,99 %	4	239	26/03/2021	26/03/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000GT	1.650.000.000,00	442.000	IPCA + 4,91 %	28	1	15/04/2021	17/04/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000GU	1.650.000.000,00	1.208.000	IPCA + 5,13 %	28	2	15/04/2021	15/04/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0777936	40.648.799,78	40.648	IPCA + 5,50 %	4	238	25/03/2021	28/09/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572241	12.320.000,00	12.320	IGPM + 8,00 %	4	179	16/03/2021	10/04/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572272	3.080.000,00	3.080	IGPM + 8,00 %	4	180	16/03/2021	10/04/2036	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000M9	253.636.000,00	253.636	IPCA + 5,01 %	32	ÚNICA	22/03/2021	16/03/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0789317	13.670.000,00	13.670	IPCA + 9,00 %	4	213	25/03/2021	25/02/2031	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S8	240.000.000,00	240.000	IPCA + 5,37 %	27	ÚNICA	03/05/2021	17/04/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0001404	110.000.000,00	110.000	IPCA + 5,50 %	4	240	06/04/2021	20/03/2035	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000RX	1.200.000.000,00	1.200.000	IPCA + 5,50 %	39	1	15/04/2021	17/04/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000RY	400.000.000,00	400.000	IPCA + 5,58 %	39	2	15/04/2021	15/04/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0782031	112.453.000,00	112.453	CDI + 2,50 %	4	208	28/04/2021	12/05/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0827257	32.247.000,00	32.247	CDI + 3,20 %	4	257	28/04/2021	12/05/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779652	19.529.000,00	19.529	IPCA + 7,50 %	4	252	27/04/2021	25/01/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779664	3.447.000,00	3.447	0.0001%	4	253	27/04/2021	25/01/2036	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SB	24.980.000,00	24.980	IPCA + 7,00 %	38	1	03/05/2021	17/06/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SD	23.400.000,00	23.400	CDI + 5,00 %	38	2	03/05/2021	17/06/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0050962	20.000.000,00	20.000	IPCA + 5,20 %	4	209	05/05/2021	17/04/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA e SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S9	150.000.000,00	150.000	CDI + 2,50 %	33	1	05/05/2021	15/04/2025	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SA	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,20 %	33	2	05/05/2021	15/04/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	500.000.000,00	500.000	IPCA + 5,00 %	4	203	06/05/2021	15/04/2036	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SOUZA NAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0432227	42.000.000,00	42.000	IPCA + 7,00 %	4	246	11/05/2021	15/05/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0426247	24.000.000,00	24.000	IPCA + 7,50 %	4	227	06/05/2021	15/05/2041	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0430965	12.000.000,00	12.000	IPCA + 7,50 %	4	228	06/05/2021	15/05/2041	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0517389	17.365.000,00	17.365	IPCA + 8,00 %	4	243	13/05/2021	26/06/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0517511	14.038.000,00	14.038	IPCA + 8,00 %	4	244	13/05/2021	26/06/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0001403	10.097.000,00	10.097	IPCA + 8,00 %	4	245	13/05/2021	26/06/2024	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S2	53.000.000,00	53.000	CDI + 6,00 %	26	1	21/05/2021	30/05/2025	Resgatado	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S3	15.000.000,00	15.000	CDI + 6,50 %	26	2	21/05/2021	01/06/2026	Resgatado	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020000GT	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,35 %	12	ÚNICA	30/03/2020	13/03/2024	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SC	500.000.000,00	500.000	IPCA + 5,29 %	37	ÚNICA	26/05/2021	15/05/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0705635	19.000.000,00	19.000	CDI + 2,10 %	4	267	31/05/2021	09/08/2023	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0705657	187.422.000,00	187.422	IPCA + 5,50 %	4	268	31/05/2021	14/11/2033	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		11.890.000,00	1.189	IPCA + 16,00 %	4	1	01/03/2019	28/01/2020	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607963	7.700.000,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4	164	13/01/2021	20/01/2026	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607973	3.300.000,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4	165	13/01/2021	20/01/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607979	7.700.000,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4	166	13/01/2021	20/01/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607995	3.300.000,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4	167	13/01/2021	20/01/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608474	7.700.000,00	7.700	IPCA + 11,00 %	4	168	13/01/2021	20/01/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608480	3.300.000,00	3.300	IPCA + 15,00 %	4	169	13/01/2021	20/01/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608487	4.200.000,00	4.200	IPCA + 11,00 %	4	170	13/01/2021	20/01/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608492	1.800.000,00	1.800	IPCA + 15,00 %	4	171	13/01/2021	20/01/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0185834	19.642.371,92	19.642	IPCA + 7,00 %	4	223	09/06/2021	20/06/2036	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097589	160.000.000,00	160.000	IPCA + 6,50 %	4	264	08/06/2021	20/05/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097247	150.000.000,00	150.000	IPCA + 5,50 %	4	258	08/06/2021	20/05/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0901842	9.500.000,00	9.500	IPCA + 11,00 %	4	269	18/06/2021	24/06/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906525	11.580.000,00	11.580	IPCA + 6,47 %	4	291	25/06/2021	15/06/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906695	11.580.000,00	11.580	IPCA + 6,47 %	4	292	25/06/2021	15/06/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906758	11.581.000,00	11.581	IPCA + 6,47 %	4	293	25/06/2021	15/06/2033	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANDIUZZI DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906786	11.581.000,00	11.581	IPCA + 6,47 %	4	294	25/06/2021	15/06/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0929701	14.960.000,00	14.960	IPCA + 9,00 %	4	309	21/06/2021	20/06/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0930064	3.740.000,00	3.740	IPCA + 14,00 %	4	310	21/06/2021	20/06/2033	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F1007974	56.248.000,00	56.248	CDI + 4,00 %	4	255	22/06/2021	05/06/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F1008310	63.752.000,00	63.752	CDI + 4,00 %	4	300	22/06/2021	05/06/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	18.820.056,94	18.820	IPCA + 6,40 %	4	279	21/06/2021	27/06/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950228	27.187.121,74	27.187	IPCA + 6,40 %	4	315	21/06/2021	27/06/2033	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950242	18.333.001,87	18.333	IPCA + 6,40 %	4	316	21/06/2021	27/06/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950174	17.965.000,00	17.965	IPCA + 6,40 %	4	317	21/06/2021	27/06/2033	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210019B	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,60 %	44	ÚNICA	15/07/2021	15/07/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100197	40.000.000,00	40.000	IPCA + 7,00 %	50	ÚNICA	29/06/2021	29/06/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0063304	25.000.000,00	25.000	CDI + 5,50 %	4	299	02/07/2021	16/06/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0155050	11.500.000,00	11.500	CDI + 5,35 %	4	270	07/07/2021	16/11/2029	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001K6	42.500.000,00	42.500	IPCA + 7,00 %	47	1	13/07/2021	15/08/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001K7	7.500.000,00	7.500	Não há	47	2	13/07/2021	15/08/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0093703	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,60 %	4	280	07/07/2021	20/06/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0154352	42.300.000,00	42.300	IPCA + 9,00 %	4	282	06/07/2021	18/06/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0688208	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,35 %	4	241	27/07/2021	15/07/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TOZI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210026F	150.000.000,00	150.000	19000%	41	1	15/08/2021	15/08/2024	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210026G	150.000.000,00	150.000	IPCA	41	2	15/08/2021	17/08/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0708865	55.000.000,00	55.000	IPCA + 13,00 %	4	265	23/07/2021	23/07/2025	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001KD	75.000.000,00	75.000	CDI + 3,00 %	40	ÚNICA	22/07/2021	22/07/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0785091	160.000.000,00	160.000	IPCA + 8,00 %	4	314	26/07/2021	21/07/2031	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100196	230.000.000,00	230.000	IPCA + 5,94 %	42	ÚNICA	15/07/2021	15/07/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001KH	100.000.000,00	100.000	IPCA + 4,95 %	46	ÚNICA	30/07/2021	17/07/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	23.621.000,00	23.621	IPCA + 7,00 %	4	320	06/08/2021	25/06/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001651	2.952.000,00	2.952	IPCA + 12,00 %	4	321	06/08/2021	25/07/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001652	2.954.000,00	2.954	0.0001%	4	339	06/08/2021	25/07/2036	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAELTONI SILVA, SAMANTA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0700312	29.417.241,14	29.417	IPCA + 6,25 %	4	335	04/08/2021	15/02/2029	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0149980	11.835.000,00	11.835	IPCA + 9,00 %	4	311	06/08/2021	22/08/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0151404	9.000.000,00	9.000	IPCA + 9,00 %	4	318	06/08/2021	22/08/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0151432	10.000.000,00	10.000	IPCA + 9,00 %	4	337	06/08/2021	22/08/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176508	25.000.000,00	25.000	CDI + 5,50 %	4	325	05/08/2021	18/08/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176526	41.000.000,00	41.000	CDI + 5,50 %	4	326	05/08/2021	18/08/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0697914	42.000.000,00	42.000	IPCA + 6,80 %	4	323	16/08/2021	26/08/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0151494	31.328.000,00	31.328	IPCA + 8,00 %	4	303	13/08/2021	17/09/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0849956	13.197.000,00	13.197	IPCA + 9,30 %	4	308	16/08/2021	24/06/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0852617	103.790.000,00	103.790	IPCA + 6,15 %	4	289	18/08/2021	29/11/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888186	40.200.000,00	40.200	IPCA + 7,36 %	4	319	16/08/2021	15/08/2031	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888664	19.800.000,00	19.800	IPCA + 7,36 %	4	353	16/08/2021	15/08/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0927708	28.300.000,00	28.300	CDI + 4,90 %	4	278	23/08/2021	20/08/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926803	17.000.000,00	17.000	CDI + 4,90 %	4	356	23/08/2021	20/08/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	50.000.000,00	50.000	IPCA + 7,50 %	4	347	20/08/2021	20/08/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0278118	450.000.000,00	450.000	IPCA + 5,52 %	4	362	06/09/2021	15/09/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002NF	800.000.000,00	800.000	IPCA + 4,90 %	43	ÚNICA	15/09/2021	15/09/2031	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001KA	209.000.000,00	209.000	CDI + 2,10 %	51	1	06/10/2021	21/12/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021001K9	1.000.000,00	1.000	IPCA + 6,01 %	51	2	06/10/2021	21/12/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682823	111.649.000,00	111.649	IPCA + 5,25 %	4	358	23/09/2021	22/09/2031	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002SU	315.000.000,00	315.000	CDI + 5,00 %	48	ÚNICA	15/09/2021	03/12/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0221466	90.000.000,00	90.000	IPCA + 6,50 %	4	351	08/09/2021	16/09/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0953037	26.625.000,00	26.625	IPCA + 10,00 %	4	305	23/08/2021	24/12/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0953102	20.000.000,00	20.000	IPCA + 10,00 %	4	354	23/08/2021	24/12/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682465	395.700.000,00	395.700	IPCA + 6,25 %	4	366	16/09/2021	22/09/2036	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002Y7	302.000.000,00	302.000	IPCA + 7,50 %	61	ÚNICA	21/09/2021	10/10/2024	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002SV	50.000.000,00	50.000	CDI + 3,00 %	70	ÚNICA	20/09/2021	20/09/2024	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002Y8	120.000.000,00	120.000	72671%	57	1	15/10/2021	15/10/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002Y9	30.000.000,00	30.000	75818%	57	2	15/10/2021	15/10/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0931497	270.100.000,00	270.100	IPCA + 5,92 %	4	329	30/09/2021	15/09/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0827770	17.000.000,00	17.000	IPCA + 9,00 %	4	333	30/09/2021	22/01/2035	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TOZI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067337	10.000.000,00	10.000	IPCA + 7,00 %	4	359	04/10/2021	20/09/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067399	19.200.000,00	19.200	IPCA + 7,00 %	4	360	04/10/2021	20/09/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067462	8.000.000,00	8.000	IPCA + 7,00 %	4	361	04/10/2021	20/09/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002YH	120.000.000,00	120.000	IPCA + 6,96 %	54	ÚNICA	08/10/2021	20/10/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300224	12.000.000,00	12.000	IGPM + 11,50 %	4	284	08/10/2021	20/10/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300975	2.500.000,00	2.500	IGPM + 11,50 %	4	285	08/10/2021	20/10/2027	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302094	2.500.000,00	2.500	IGPM + 11,50 %	4	286	08/10/2021	20/10/2027	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCHNAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302187	2.500.000,00	2.500	IGPM + 11,50 %	4	287	08/10/2021	20/10/2027	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302620	2.500.000,00	2.500	IGPM + 11,50 %	4	288	08/10/2021	20/10/2027	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCHNAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0649503	9.000.000,00	9.000	IPCA + 10,00 %	4	352	15/10/2021	22/08/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0650047	2.384.000,00	2.384	IPCA + 12,39 %	4	392	15/10/2021	22/08/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676131	10.000.000,00	10.000	IPCA + 12,68 %	4	259	22/10/2021	22/03/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676148	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,68 %	4	260	22/10/2021	22/03/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676283	5.500.000,00	5.500	IPCA + 12,68 %	4	261	22/10/2021	22/03/2032	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002YD	20.000.000,00	2.000	CDI + 5,75 %	35	ÚNICA	15/10/2021	22/10/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0706907	40.000.000,00	40.000	IPCA + 7,90 %	4	210	19/10/2021	22/09/2028	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0068517	11.856.000,00	11.856	IPCA + 9,00 %	4	368	08/10/2021	22/01/2025	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0070422	10.547.000,00	10.547	IPCA + 9,00 %	4	369	08/10/2021	22/01/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0071738	10.547.000,00	10.547	IPCA + 9,00 %	4	370	08/10/2021	22/01/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0072017	1.500.000,00	1.500	IPCA + 9,00 %	4	389	08/10/2021	22/01/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0280467	18.000.000,00	18.000	IPCA + 12,00 %	4	343	06/10/2021	24/09/2031	Resgatado	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0162961	12.035.000,00	12.035	70000%	4	357	08/10/2021	22/09/2036	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0764256	5.000.000,00	5.000	IPCA + 12,00 %	4	231	25/10/2021	20/11/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856001	22.999.000,00	22.999	IPCA + 7,00 %	4	403	22/10/2021	25/08/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856063	2.875.000,00	2.875	IPCA + 12,00 %	4	404	22/10/2021	25/09/2036	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0764385	3.508.000,00	3.508	IPCA + 12,00 %	4	232	25/10/2021	20/11/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856110	2.875.000,00	2.875	0.0001%	4	405	22/10/2021	27/10/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0764470	2.632.000,00	2.632	IPCA + 12,00 %	4	233	25/10/2021	20/11/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0764484	2.632.000,00	2.632	IPCA + 12,00 %	4	234	25/10/2021	20/11/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0764535	3.071.000,00	3.071	IPCA + 12,00 %	4	235	25/10/2021	20/11/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0764770	3.712.000,00	3.712	IPCA + 12,00 %	4	236	25/10/2021	20/11/2024	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100341	1.148.844.000,00	522.802	IPCA + 5,87 %	59	1	15/12/2021	15/12/2031	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210039L	1.148.844.000,00	626.042	IPCA + 6,20 %	59	2	15/12/2021	15/12/2036	Adimplente
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021003KQ	107.000.000,00	107.000	IPCA + 7,67 %	58	ÚNICA	29/10/2021	15/10/2026	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0705438	50.000.000,00	50.000	IPCA + 7,10 %	4	391	28/10/2021	13/05/2034	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0705627	30.000.000,00	30.000	IPCA + 9,46 %	4	398	28/10/2021	13/05/2034	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0210041G	250.000.000,00	250.000	IPCA + 9,20 %	64	ÚNICA	15/11/2021	15/11/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021003VT	300.000.000,00	300.000	IPCA	63	ÚNICA	15/10/2021	15/10/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0120254	59.000.000,00	59.000	IPCA + 12,00 %	4	344	05/11/2021	16/11/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0989932	21.000.000,00	21.000	100000%	4	379	27/10/2021	26/10/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J1001700	9.500.000,00	9.500	100000%	4	399	27/10/2021	26/10/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J1001701	9.500.000,00	9.500	100000%	4	400	27/10/2021	26/10/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0119882	12.000.000,00	12.000	IPCA + 8,00 %	4	406	04/11/2021	10/12/2024	Resgatado	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANDIUZZI DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004I3	80.000.000,00	80.000	CDI + 5,50 %	82	ÚNICA	19/11/2021	04/12/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004I4	80.000.000,00	80.000	CDI + 5,50 %	83	ÚNICA	19/11/2021	04/12/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004I5	80.000.000,00	80.000	CDI + 5,50 %	84	ÚNICA	19/11/2021	04/12/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004I6	80.000.000,00	80.000	CDI + 5,50 %	85	ÚNICA	19/11/2021	04/12/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004CH	41.051.000,00	41.051	IPCA + 6,50 %	60	ÚNICA	18/11/2021	20/11/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660418	12.932.000,00	12.932	IPCA + 12,00 %	4	384	16/11/2021	20/12/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660445	4.151.000,00	4.151	IPCA + 12,00 %	4	407	16/11/2021	20/12/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0661041	5.743.000,00	5.743	IPCA + 12,00 %	4	408	16/11/2021	20/12/2024	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T5	50.000.000,00	16.500	CDI + 5,00 %	52	1	26/11/2021	29/06/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025107	4.500.000,00	4.500	IPCA + 15,39 %	4	328	01/12/2021	17/12/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025202	7.500.000,00	7.500	IPCA + 15,39 %	4	396	01/12/2021	17/12/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025258	3.000.000,00	3.000	IPCA + 15,39 %	4	397	01/12/2021	17/12/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0002618	23.500.000,00	23.500	CDI + 4,25 %	4	364	02/12/2021	28/11/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0002619	58.500.000,00	58.500	CDI + 4,25 %	4	365	02/12/2021	28/11/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0692939	30.000.000,00	30.000	CDI + 3,60 %	4	429	17/12/2021	16/12/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0668560	100.000.000,00	100.000	CDI + 2,00 %	4	419	17/12/2021	18/12/2024	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005LI	16.500.000,00	16.500	CDI + 4,50 %	86	1	28/12/2021	30/12/2025	Resgatado	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005LJ	16.500.000,00	16.500	CDI + 4,50 %	86	2	17/12/2021	30/12/2025	Resgatado	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005LL	17.000.000,00	17.000	CDI + 4,50 %	86	3	17/12/2021	30/12/2025	Resgatado	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005LS	20.000.000,00	2.000	CDI + 6,50 %	78	ÚNICA	20/12/2021	24/12/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0868908	25.000.000,00	25.000	CDI + 4,50 %	4	434	27/12/2021	24/12/2024	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005M3	46.500.000,00	46.500	IPCA + 8,08 %	76	1	28/12/2021	15/12/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005QK	3.500.000,00	3.500	IPCA + 10,92 %	76	2	28/12/2021	15/12/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANDIUZZI DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0902221	25.000.000,00	25.000	IPCA + 9,50 %	4	438	27/12/2021	22/12/2031	Resgatado	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0902449	20.500.000,00	20.500	IPCA + 14,00 %	4	439	27/12/2021	22/12/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0253223	29.500.000,00	29.500	IPCA + 7,20 %	4	435	12/01/2022	15/01/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0414381	20.569.000,00	20.569	IPCA + 8,00 %	4	380	28/01/2022	26/01/2037	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0423267	20.000.000,00	20.000	IPCA + 10,50 %	4	381	28/01/2022	26/01/2037	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0788605	50.000.000,00	50.000	CDI + 3,00 %	4	440	20/01/2022	29/01/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220005L	120.000.000,00	120.000	IPCA + 6,67 %	87	ÚNICA	15/01/2022	17/01/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000M9	275.000.000,00	275.000	CDI + 4,50 %	90	ÚNICA	26/01/2022	26/09/2025	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000MA	7.500.000,00	7.500	CDI + 5,00 %	91	ÚNICA	26/01/2022	25/06/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000MB	7.500.000,00	7.500	CDI + 5,00 %	92	ÚNICA	26/01/2022	25/06/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000MC	7.500.000,00	7.500	CDI + 5,00 %	93	ÚNICA	26/01/2022	26/06/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220018H	50.000.000,00	30.000	CDI + 5,85 %	79	1	03/02/2022	30/07/2025	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220018I	50.000.000,00	10.000	CDI + 5,85 %	79	2	03/02/2022	30/07/2025	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220018J	50.000.000,00	10.000	CDI + 5,85 %	79	3	03/02/2022	30/07/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0733046	14.000.000,00	14.000	IPCA + 12,00 %	4	431	07/02/2022	19/03/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0764619	8.000.000,00	8.000	IPCA + 12,00 %	4	432	07/02/2022	19/03/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0344358	40.000.000,00	40.000	IPCA + 7,69 %	4	436	16/02/2022	19/02/2029	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0381601	30.000.000,00	30.000	IPCA + 7,65 %	4	437	16/02/2022	17/01/2029	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517033	30.000.000,00	30.000	CDI + 9,50 %	4	460	21/02/2022	18/02/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517034	20.000.000,00	20.000	CDI + 9,50 %	4	461	21/02/2022	18/02/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0553420	16.000.000,00	16.000	CDI + 9,50 %	4	462	21/02/2022	18/02/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000B5	589.308.000,00	589.308	IPCA + 7,09 %	89	ÚNICA	18/02/2022	05/04/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914263	23.484.000,00	23.484	IPCA + 8,00 %	4	463	25/02/2022	26/01/2037	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACHE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914280	2.936.000,00	2.936	IPCA + 12,00 %	4	464	25/02/2022	26/01/2037	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914281	2.936.000,00	2.936	IPCA + 103,67 %	4	465	25/02/2022	25/02/2037	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0050625	50.500.000,00	50.500	IPCA + 7,20 %	4	447	04/03/2022	24/02/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0945202	104.606.000,00	104.606	IPCA + 9,50 %	4	373	03/03/2022	15/03/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D0002405	8.429.000,00	8.429	IPCA + 10,50 %	4	466	23/03/2022	24/04/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D0002406	2.500.000,00	2.500	IPCA + 10,50 %	4	467	23/03/2022	24/04/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D0002407	2.000.000,00	2.000	IPCA + 10,50 %	4	468	23/03/2022	24/04/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D0002409	3.000.000,00	3.000	IPCA + 10,50 %	4	469	23/03/2022	24/04/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D0002410	1.000.000,00	1.000	IPCA + 10,50 %	4	470	23/03/2022	24/04/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D0002411	2.000.000,00	2.000	IPCA + 10,50 %	4	471	23/03/2022	24/04/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D0002414	2.600.000,00	2.600	IPCA + 10,50 %	4	472	23/03/2022	24/04/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D0002415	1.400.000,00	1.400	IPCA + 10,50 %	4	473	23/03/2022	24/04/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D0002416	3.000.000,00	3.000	IPCA + 10,50 %	4	474	23/03/2022	24/04/2025	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002H1	50.000.000,00	50.000	32500%	99	ÚNICA	10/03/2022	17/03/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002S2	25.664.000,00	25.664	CDI + 6,50 %	105	ÚNICA	21/03/2022	25/03/2025	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XL	1.200.000.000,00	64.000	PTAX + 3,53 %	98	1	15/04/2022	15/04/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XM	1.200.000.000,00	511.000	IPCA + 5,96 %	98	2	15/04/2022	15/04/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XN	1.200.000.000,00	625.000	IPCA + 6,10 %	98	3	15/04/2022	15/04/2037	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002Y1	200.000.000,00	200.000	IPCA + 5,60 %	95	1	24/03/2022	15/03/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002Y2	200.000.000,00	200.000	IPCA + 5,70 %	95	2	24/03/2022	15/03/2029	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002Y3	200.000.000,00	200.000	IPCA + 5,85 %	95	3	24/03/2022	15/03/2032	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002MH	76.285.000,00	76.285	CDI + 1,50 %	107	ÚNICA	11/03/2022	20/03/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002MI	8.500.000,00	8.500	CDI + 3,36 %	108	ÚNICA	11/03/2022	18/07/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002MJ	8.500.000,00	8.500	CDI + 3,36 %	109	ÚNICA	11/03/2022	18/07/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVEQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220038P	41.010.000,00	41.010	CDI + 6,00 %	112	ÚNICA	30/03/2022	03/05/2029	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022003PD	200.000.000,00	200.000	IPCA + 6,55 %	100	ÚNICA	15/04/2022	15/04/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1226341	155.460.000,00	155.460	IPCA + 7,58 %	4	489	28/04/2022	18/04/2029	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120555	44.200.000,00	44.200	IPCA + 8,50 %	14	1	13/05/2022	21/05/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAELTONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120569	9.800.000,00	9.800	IPCA + 9,50 %	14	2	13/05/2022	21/05/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0108274	7.850.000,00	7.850	IPCA + 12,00 %	9	1	03/05/2022	21/05/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0108325	7.200.000,00	7.200	IPCA + 12,00 %	9	2	03/05/2022	21/05/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0108342	4.000.000,00	4.000	IPCA + 12,00 %	9	3	03/05/2022	21/05/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0108507	5.167.000,00	5.167	IPCA + 12,00 %	9	4	03/05/2022	21/05/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0108559	16.367.000,00	16.367	IPCA + 20,00 %	9	5	03/05/2022	21/05/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D1163306	160.000.000,00	160.000	IPCA + 7,40 %	10	ÚNICA	29/04/2022	19/05/2037	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0644456	10.500.000,00	10.500	IPCA + 12,00 %	21	1	10/05/2022	20/05/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		9.500.000,00	9.500	IPCA + 12,00 %	21	2	10/05/2022	20/05/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220020A	150.000.000,00	150.000	CDI + 5,50 %	94	ÚNICA	17/05/2022	19/05/2022	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		12.913.000,00	12.913	32500%	13	ÚNICA	16/05/2022	26/05/2025	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022005K3	80.000.000,00	80.000	CDI + 4,00 %	96	ÚNICA	19/05/2022	25/05/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220058Y	108.725.000,00	108.725	CDI + 6,75 %	115	ÚNICA	18/05/2022	08/07/2032	Inadimplente
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022005V5	5.586.564,98	5.000	CDI + 2,97 %	110	1	31/05/2022	21/06/2022	Adimplente
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022005V6	6.368.684,07	5.700	CDI + 2,97 %	110	2	31/05/2022	18/08/2022	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220060P	110.000.000,00	110.000	IPCA + 9,79 %	97	ÚNICA	25/05/2022	15/05/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		99.000.000,00	99.000	IPCA + 9,00 %	19	ÚNICA	26/05/2022	11/05/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0284570	75.400.000,00	75.400	IPCA + 8,00 %	17	ÚNICA	09/06/2022	07/06/2035	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVACHE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006HE	200.000.000,00	200.000	IPCA + 6,55 %	120	1	15/06/2022	15/06/2029	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		200.000.000,00	200.000	IPCA + 6,85 %	120	2	15/06/2022	15/06/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0315398	300.000.000,00	300.000	CDI + 0,95 %	22	ÚNICA	08/06/2022	07/06/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0236430	100.000.000,00	100.000	CDI + 4,50 %	23	1	06/06/2022	25/05/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		25.000.000,00	25.000	CDI + 5,50 %	23	2	06/06/2022	25/05/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0658594	50.000.000,00	50.000	CDI + 2,70 %	25	1	10/06/2022	30/06/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0658610	105.000.000,00	105.000	CDI + 2,70 %	25	2	10/06/2022	30/06/2037	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0667465	185.000.000,00	185.000	IPCA + 7,60 %	25	3	10/06/2022	30/06/2037	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0685593	52.875.000,00	52.875	IPCA + 8,50 %	16	ÚNICA	13/06/2022	28/05/2032	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006MZ	29.805.600,00	6.000	PTAX + 6,50 %	117	ÚNICA	15/06/2022	02/06/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220073O	100.000.000,00	100.000	CDI + 5,75 %	121	ÚNICA	15/06/2022	16/06/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		150.000.000,00	150.000	CDI + 2,00 %	38	ÚNICA	12/07/2022	21/07/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F1020478	100.000.000,00	100.000	IPCA + 9,70 %	11	ÚNICA	27/06/2022	15/06/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007K9	39.750.000,00	39.750	CDI + 5,25 %	129	1	08/07/2022	19/01/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KA	10.250.000,00	10.250	CDI + 7,00 %	129	2	08/07/2022	19/01/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220079E	28.612.000,00	28.612	CDI + 5,80 %	113	ÚNICA	07/07/2022	19/11/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TITONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0747620	59.000.000,00	59.000	IPCA + 7,40 %	7	ÚNICA	15/07/2022	10/07/2034	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		50.000.000,00	50.000	CDI + 4,50 %	134	1	18/07/2022	26/07/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KB	40.000.000,00	40.000	CDI + 5,00 %	133	ÚNICA	13/07/2022	12/01/2028	Resgatado	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KI	400.000.000,00	400.000	IPCA + 6,62 %	114	ÚNICA	15/08/2022	15/08/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707570	70.000.000,00	70.000	IPCA + 8,01 %	18	1	15/07/2022	15/07/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707613	70.000.000,00	70.000	IPCA + 11,46 %	18	2	15/07/2022	17/04/2034	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0184445	20.000.000,00	20.000	CDI + 2,60 %	26	1	18/07/2022	18/07/2029	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0230322	20.000.000,00	20.000	CDI + 2,60 %	26	2	18/07/2022	18/07/2029	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VK	117.000.000,00	117.000	CDI + 4,50 %	130	ÚNICA	28/07/2022	04/11/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVACUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VL	117.000.000,00	117.000	CDI + 4,50 %	135	ÚNICA	28/07/2022	04/11/2025	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VM	117.000.000,00	117.000	CDI + 4,50 %	136	ÚNICA	28/07/2022	04/11/2025	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220080Z	10.050.000,00	10.050	PTAX + 7,40 %	131	ÚNICA	28/07/2022	04/12/2029	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VI	93.858.000,00	93.858	CDI + 1,50 %	55	1	21/07/2022	09/07/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANDIUZZI DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VJ	39.107.000,00	39.107	CDI + 6,00 %	55	2	21/07/2022	09/07/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		23.465.000,00	23.465	CDI + 1,00 %	55	3	21/07/2022	09/07/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VD	20.000.000,00	20.000	CDI + 6,00 %	127	1	26/07/2022	23/12/2026	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VE	30.000.000,00	30.000	CDI + 6,00 %	127	2	26/07/2022	23/12/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0893940	26.500.000,00	26.500	IPCA + 12,68 %	36	ÚNICA	19/07/2022	23/06/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200818	80.000.000,00	80.000	CDI + 3,80 %	137	ÚNICA	29/07/2022	25/05/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008C1	150.000.000,00	150.000	IPCA + 7,75 %	123	1	15/08/2022	16/08/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008C2	150.000.000,00	150.000	CDI + 2,45 %	123	2	15/08/2022	16/08/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCAFAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0028631	35.000.000,00	35.000	CDI + 6,00 %	24	1	01/08/2022	12/02/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0718730	104.440.000,00	104.440	IPCA + 7,04 %	45	ÚNICA	12/08/2022	15/08/2034	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		70.000.000,00	70.000	CDI + 3,50 %	118	1	15/08/2022	19/09/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		1.000,00	0	IPCA + 8,60 %	118	2	15/08/2022	19/09/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008HL	40.000.000,00	40.000	CDI + 4,50 %	126	ÚNICA	22/08/2022	24/08/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116780	30.000.000,00	30.000	IPCA + 8,80 %	41	1	19/08/2022	16/08/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116815	6.429.000,00	6.429	IPCA + 11,30 %	41	2	19/08/2022	16/08/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008T0	74.971.000,00	74.971	IPCA + 9,00 %	139	ÚNICA	23/08/2022	18/08/2032	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1517101	10.752.000,00	10.752	IPCA + 8,50 %	50	ÚNICA	24/08/2022	29/07/2043	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1630624	20.000.000,00	20.000	IPCA + 7,70 %	46	ÚNICA	24/08/2022	05/09/2031	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TORI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237505	5.000.000,00	5.000	IPCA + 12,68 %	20	1	18/08/2022	21/07/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237507	5.000.000,00	5.000	IPCA + 12,68 %	20	2	18/08/2022	21/07/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237510	5.300.000,00	5.300	IPCA + 12,68 %	20	3	18/08/2022	21/07/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237592	5.300.000,00	5.300	IPCA + 12,68 %	20	4	18/08/2022	21/07/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237617	5.300.000,00	5.300	1268000%	20	5	18/08/2022	21/07/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237620	5.300.000,00	5.300	IPCA + 12,68 %	20	6	18/08/2022	21/07/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237621	5.200.000,00	5.200	IPCA + 12,68 %	20	7	18/08/2022	21/07/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237622	5.200.000,00	5.200	IPCA + 12,68 %	20	8	18/08/2022	21/07/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200815	500.000.000,00	500.000	CDI + 3,00 %	106	ÚNICA	27/07/2022	15/07/2042	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0246580	240.000.000,00	240.000	CDI + 5,25 %	47	ÚNICA	09/09/2022	24/09/2029	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		4.500.000,00	4.500	IPCA + 12,68 %	31	1	09/09/2022	21/01/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANTAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		3.500.000,00	3.500	IPCA + 12,68 %	31	2	09/09/2022	21/01/2026	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		3.200.000,00	3.200	IPCA + 12,68 %	31	3	09/09/2022	21/01/2026	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		4.000.000,00	4.000	IPCA + 12,68 %	31	4	09/09/2022	21/01/2026	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		4.000.000,00	4.000	IPCA + 12,68 %	31	5	09/09/2022	21/01/2026	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0097904	22.595.000,00	22.595	IPCA + 8,00 %	53	1	06/09/2022	25/05/2037	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098043	2.824.000,00	2.824	IPCA + 12,00 %	53	2	06/09/2022	25/05/2037	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098500	2.825.000,00	2.825	0.0001%	53	3	06/09/2022	25/05/2037	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009Q5	50.000.000,00	50.000	CDI + 5,00 %	124	ÚNICA	22/09/2022	15/09/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1290893	5.000.000,00	5.000	IPCA + 12,68 %	48	1	30/09/2022	22/10/2025	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SOLANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1290978	5.000.000,00	5.000	IPCA + 12,68 %	48	2	30/09/2022	22/10/2025	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009Q3	18.500.000,00	18.500	CDI + 2,00 %	142	1	20/09/2022	22/09/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022009Q4	18.590.000,00	18.590	CDI + 2,00 %	142	2	20/09/2022	22/09/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555753	105.000.000,00	105.000	CDI + 5,00 %	27	1	23/09/2022	25/09/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555972	30.000.000,00	30.000	CDI + 5,75 %	27	2	23/09/2022	25/09/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555989	105.000.000,00	105.000	CDI + 7,25 %	27	3	23/09/2022	27/09/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1465810	10.000.000,00	10.000	IPCA + 12,00 %	51	1	28/09/2022	20/03/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466133	10.000.000,00	10.000	IPCA + 12,00 %	51	2	28/09/2022	20/03/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466156	10.000.000,00	10.000	IPCA + 12,00 %	51	3	28/09/2022	20/03/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466165	10.000.000,00	10.000	IPCA + 12,00 %	51	4	28/09/2022	20/03/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466175	10.000.000,00	10.000	IPCA + 12,00 %	51	5	28/09/2022	20/03/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0344557	362.300.000,00	362.300	CDI + 1,50 %	56	1	15/10/2022	15/10/2029	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0344571	37.700.000,00	37.700	IPCA + 7,37 %	56	2	15/10/2022	15/10/2029	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B41	20.000.000,00	20.000	CDI + 6,00 %	143	ÚNICA	21/10/2022	20/10/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		120.000.000,00	120.000	CDI + 5,75 %	144	1	15/10/2022	16/10/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		1.000,00	0	IPCA + 5,05 %	144	2	15/10/2022	16/10/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J1099385	18.500.000,00	18.500	IPCA + 9,25 %	63	ÚNICA	21/10/2022	13/10/2037	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		10.000.000,00	10.000	CDI + 10,00 %	1	1	04/11/2022	27/11/2029	Adimplente	
CCB	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		8.000.000,00	8.000	217500%	1	2	04/11/2022	27/11/2029	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CCB	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		2.000.000,00	2.000	CDI + 0,01 %	1	3	04/11/2022	27/11/2029	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQ9	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,25 %	146	1	03/11/2022	23/07/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQA	6.000.000,00	6.000	CDI + 6,00 %	146	2	03/11/2022	23/07/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQB	24.000.000,00	24.000	CDI + 2,85 %	146	3	03/11/2022	24/04/2029	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQC	6.000.000,00	6.000	CDI + 7,65 %	146	4	03/11/2022	24/04/2029	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		200.839.000,00	200.839	CDI + 1,55 %	3	1	21/11/2022	20/10/2023	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		197.403.000,00	197.403	CDI + 1,65 %	3	2	21/11/2022	20/10/2024	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		193.631.000,00	193.631	CDI + 1,76 %	3	3	21/11/2022	20/10/2025	Adimplente	
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		189.837.000,00	189.837	CDI + 1,85 %	3	4	21/11/2022	20/10/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1361155	45.254.000,00	45.254	IPCA + 7,65 %	65	1	18/11/2022	20/11/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAELTONI SILVA SAMANTHA RODRIGUES DA SILVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	90.508.000,00	90.508	IPCA + 7,65 %	65	2	18/11/2022	22/11/2034	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200CYP	25.175.836,47	25.000	CDI + 4,17 %	128	ÚNICA	07/12/2022	22/01/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1689687	50.000.000,00	50.000	IPCA + 7,18 %	67	ÚNICA	30/11/2022	16/11/2029	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200CNM	60.000.000,00	60.000	IPCA + 10,81 %	111	ÚNICA	29/11/2022	20/06/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TOZI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0343475	6.000.000,00	6.000	IPCA + 12,68 %	58	1	06/12/2022	20/12/2034	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344492	4.500.000,00	4.500	IPCA + 12,68 %	58	2	06/12/2022	20/12/2034	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344525	4.500.000,00	4.500	IPCA + 12,68 %	58	3	06/12/2022	20/12/2034	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0344564	5.200.000,00	5.200	IPCA + 12,68 %	58	4	06/12/2022	20/12/2034	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200D9U	55.000.000,00	55.000	CDI + 3,00 %	149	ÚNICA	19/12/2022	15/12/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DQO	48.350.000,00	48.350	IPCA + 9,00 %	148	ÚNICA	13/12/2022	18/08/2032	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW1	33.000.000,00	33.000	CDI + 8,20 %	140	1	15/12/2022	02/07/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW2	10.000.000,00	10.000	CDI + 8,20 %	140	2	15/12/2022	02/07/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1416958	46.124.000,00	46.124	CDI + 4,75 %	71	ÚNICA	22/12/2022	23/12/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463276	29.000.000,00	29.000	CDI + 4,00 %	79	1	22/12/2022	24/12/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463473	30.000.000,00	30.000	CDI + 4,00 %	79	2	22/12/2022	24/12/2025	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		17.728.000,00	17.728	IPCA + 8,28 %	78	ÚNICA	14/12/2022	14/12/2039	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200EO2	25.000.000,00	25.000	CDI + 3,50 %	157	ÚNICA	21/12/2022	15/12/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANDIUZZI DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW3	44.000.000,00	44.000	CDI + 4,50 %	153	1	15/12/2022	17/12/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW4	11.000.000,00	11.000	CDI + 6,00 %	153	2	15/12/2022	17/12/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1465644	600.000.000,00	600.000	CDI + 1,65 %	76	1	21/12/2022	13/12/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1473410	6.610.000,00	6.610	IPCA + 9,75 %	73	ÚNICA	27/12/2022	14/09/2023	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023001P5	55.000.000,00	55.000	CDI + 2,50 %	156	1	06/03/2023	15/03/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023001P6	15.000.000,00	15.000	CDI + 4,25 %	156	2	06/03/2023	15/03/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330159	10.000.000,00	10.000	IPCA + 12,00 %	72	1	15/02/2023	19/02/2035	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330160	3.500.000,00	3.500	IPCA + 12,00 %	72	2	15/02/2023	19/02/2035	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TOZI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330161	2.500.000,00	2.500	IPCA + 12,00 %	72	3	15/02/2023	19/02/2035	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0330162	1.000.000,00	1.000	IPCA + 12,00 %	72	4	15/02/2023	19/02/2035	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0475829	12.910.000,00	12.910	IPCA + 9,00 %	68	ÚNICA	15/02/2023	24/01/2035	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUÃN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B1690001	8.000.000,00	8.000	IPCA + 11,00 %	75	ÚNICA	27/02/2023	25/02/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0527374	117.000.000,00	117.000	IPCA + 9,50 %	86	1	15/03/2023	15/03/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL IONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0527377	17.233.000,00	17.233	IPCA + 15,22 %	86	2	15/03/2023	15/03/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003JX	231.930.000,00	231.930	CDI + 3,00 %	158	1	31/03/2023	15/03/2029	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003JY	168.070.000,00	168.070	IPCA + 9,08 %	158	2	31/03/2023	15/03/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C1221667	40.000.000,00	40.000	530000%	88	ÚNICA	10/03/2023	29/03/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023005EH	48.300.000,00	48.300	CDI + 5,50 %	165	ÚNICA	21/03/2023	27/03/2029	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0247388	210.000.000,00	210.000	CDI + 1,25 %	89	1	10/03/2023	10/03/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0247702	490.000.000,00	490.000	CDI + 1,40 %	89	2	10/03/2023	11/03/2030	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023007EP	70.000.000,00	70.000	CDI + 400,00 %	151	ÚNICA	12/04/2023	10/05/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TOZI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230073L	134.073.000,00	134.073	CDI + 165,00 %	166	1	15/04/2023	17/04/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0230073N	1.000,00	1	IPCA + 78,00 %	166	2	15/04/2023	15/04/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C1277619	57.203.000,00	57.203	IPCA + 1.000,00 %	69	1	17/03/2023	21/03/2033	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23D1333883	10.500.000,00	10.500	IPCA + 10,00 %	101	ÚNICA	14/04/2023	25/04/2029	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0118758	140.000.000,00	140.000	5.25%	91	1	02/03/2023	22/03/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23C0118934	50.000.000,00	50.000	5.75%	91	2	02/03/2023	22/03/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300A6P	60.000.000,00	60.000	CDI + 4,50 %	169	ÚNICA	17/05/2023	17/05/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SOUZA NAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046002	19.114.000,00	19.114	90000%	53	4	12/05/2023	26/10/2037	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046003	5.215.000,00	5.215	IPCA + 120,00 %	53	5	12/05/2023	25/09/2037	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046004	5.372.000,00	5.372	0.0010%	53	6	12/05/2023	25/01/2038	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300AYH	26.500.000,00	26.500	CDI + 5,00 %	170	ÚNICA	31/05/2023	16/06/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300BDQ	300.000.000,00	300.000	CDI + 225,00 %	171	ÚNICA	22/06/2023	12/07/2029	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300FW9	48.000.000,00	48.000	CDI + 3,00 %	173	1	11/07/2023	03/06/2030	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300FWA	48.000.000,00	48.000	CDI	173	2	11/07/2023	03/06/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVEQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		95.000.000,00	95.000	CDI + 4,25 %	104	1	13/07/2023	20/01/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300G1T	54.550.000,00	54.550	CDI + 5,00 %	172	ÚNICA	17/07/2023	01/08/2029	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		15.000.000,00	15.000	CDI + 5,75 %	104	2	13/07/2023	20/07/2028	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANDIUZZI DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G2098019	21.615.000,00	21.615	IPCA + 10,00 %	110	ÚNICA	28/07/2023	01/09/2038	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		32.847.000,00	32.847	IPCA + 12,00 %	4	256	18/06/2023	25/06/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		29.113.000,00	29.113	IPCA + 12,00 %	4	304	18/06/2023	25/06/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1248838	35.000.000,00	35.000	IPCA + 10,30 %	108	ÚNICA	10/08/2023	29/08/2029	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		150.000.000,00	150.000	IPCA + 9,00 %	107	ÚNICA	11/08/2023	15/08/2030	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		155.000.000,00	155.000	23800%	112	1	18/08/2023	08/08/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		42.000.000,00	42.000	CDI + 2,38 %	112	2	18/08/2023	08/08/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T7	50.000.000,00	16.500	CDI + 5,00 %	52	2	26/11/2021	29/06/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T8	50.000.000,00	17.000	CDI + 5,00 %	52	3	26/11/2021	29/06/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P6	61.750.000,00	61.750	CDI + 2,00 %	101	ÚNICA	21/02/2022	20/04/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P7	12.750.000,00	12.750	CDI + 2,75 %	102	ÚNICA	21/02/2022	23/06/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P8	12.750.000,00	12.750	CDI + 2,75 %	103	ÚNICA	21/02/2022	23/06/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P9	12.750.000,00	12.750	CDI + 2,75 %	104	ÚNICA	21/01/2022	23/06/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N5	1.563.976.000,00	40.572	PTAX + 4,71 %	122	1	15/09/2022	05/10/2027	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220073P	1.500.000.000,00	1.500.000	IPCA + 7,21 %	125	ÚNICA	15/07/2022	16/07/2029	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N6	1.563.976.000,00	539.264	IPCA + 6,39 %	122	2	15/09/2022	15/09/2032	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVEQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N7	1.563.976.000,00	984.140	IPCA + 6,66 %	122	3	15/09/2022	15/09/2037	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	14L0260007	14.000.000,00	1	CDI + 3,60 %	4	124	17/12/2014	02/02/2022	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	14L0260008	14.000.000,00	1	CDI + 3,60 %	4	125	17/12/2014	02/02/2022	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20B0849635	54.500.000,00	54.500	IPCA + 7,50 %	4	92	18/02/2020	19/11/2031	Inadimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0709253	136.354.166,53	136.354	IPCA + 5,25 %	4	99	18/01/2021	06/01/2039	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F0719220	56.844.762,19	56.844	IPCA + 5,00 %	4	93	30/06/2020	05/07/2045	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANDIUZZI DE CASTRO RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F0834827	6.000.000,00	6.000	IPCA + 12,00 %	4	87	29/06/2020	12/07/2023	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0106180	67.509.300,79	70.000	IPCA + 4,50 %	4	90	10/09/2020	03/10/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0699593	144.582.700,35	144.582	IPCA + 5,50 %	4	142	19/11/2020	15/12/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0739373	65.000.000,00	65.000	CDI + 4,00 %	4	131	26/01/2021	26/01/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0690127	205.000.000,00	41.775	CDI + 1,30 %	4	155	23/12/2020	16/12/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19J0279390	11.700.000,00	11.700	IPCA + 11,00 %	4	50	18/10/2019	13/03/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVEQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0766583	205.000.000,00	163.225	IPCA + 3,90 %	4	156	23/12/2020	16/12/2030	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0711012	48.000.000,00	15.000	IPCA + 7,80 %	4	204	17/03/2021	25/03/2031	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805362	303,21	12.500	IPCA + 7,00 %	4	214	30/03/2021	25/03/2027	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0731446	82.500.000,00	82.500	IPCA + 6,25 %	4	229	22/03/2021	20/03/2028	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804527	48.000.000,00	3.000	IPCA + 7,80 %	4	205	17/03/2021	26/03/2029	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804567	48.000.000,00	15.000	IPCA + 7,80 %	4	206	17/03/2021	27/03/2028	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804584	48.000.000,00	15.000	IPCA + 7,80 %	4	207	17/03/2021	25/03/2030	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TOMÉ SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0732722	82.500.000,00	82.500	IPCA + 6,25 %	4	230	22/03/2021	20/03/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0165264	80.000.000,00	80.000	CDI + 5,00 %	4	250	08/07/2021	24/12/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805365	50.000.000,00	12.500	IPCA + 7,00 %	4	215	30/03/2021	25/03/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805371	50.000.000,00	12.500	IPCA + 7,00 %	4	216	30/03/2021	25/03/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0805373	50.000.000,00	12.500	IPCA + 7,00 %	4	217	30/03/2021	25/03/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097802	38.500.000,00	10.589	IPCA + 8,50 %	4	295	15/07/2021	29/07/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0968888	100.000.000,00	100.000	IPCA + 6,50 %	4	277	21/06/2021	16/06/2031	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TORRES SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0137485	38.500.000,00	10.725	IPCA + 9,00 %	4	296	15/07/2021	29/07/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186712	38.500.000,00	6.125	IPCA + 9,00 %	4	297	15/07/2021	29/07/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186815	38.500.000,00	11.061	IPCA + 9,00 %	4	298	15/07/2021	29/07/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875649	33.000.000,00	20.150	IPCA + 12,00 %	4	348	19/08/2021	16/09/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875786	33.000.000,00	6.450	IPCA + 12,00 %	4	349	19/08/2021	16/09/2024	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANDIUZZI DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0875868	33.000.000,00	6.400	IPCA + 12,00 %	4	350	19/08/2021	16/09/2024	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0637078	56.000.000,00	56.000	IPCA + 7,70 %	4	390	03/12/2021	18/11/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166203	60.190.000,00	57.190	IPCA + 11,77 %	33	1	16/08/2022	15/08/2034	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0335858	55.000.000,00	55.000	IPCA + 7,77 %	37	ÚNICA	08/12/2022	29/07/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0120088	108.100.000,00	108.100	IPCA + 8,00 %	52	ÚNICA	03/10/2022	27/07/2035	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166224	60.190.000,00	3.000	IPCA + 15,61 %	33	2	16/08/2022	15/08/2034	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA CANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TOMÉ SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970801	1.050.000.000,00	255.889	CDI + 0,80 %	54	1	06/10/2022	15/09/2027	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970804	1.050.000.000,00	487.214	IPCA + 6,80 %	54	2	06/10/2022	15/09/2029	Adimplente
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970868	1.050.000.000,00	306.897	IPCA + 6,90 %	54	3	06/10/2022	15/09/2032	Adimplente
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20B00995930	54.500.000,00	0	Não há	2020	1	18/02/2020	17/11/2031	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A00861151	206.505.107,99	0	Não há	2021	1	18/01/2021	05/01/2039	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F00854203	6.000.000,00	0	Não há	2020	2	29/06/2020	10/07/2023	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K00867026	144.582.700,35	0	Não há	2020	3	19/11/2020	15/12/2027	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L00782485	205.000.000,00	0	Não há	2020	4	23/12/2020	13/12/2030	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A00864190	65.000.000,00	0	Não há	2021	2	26/01/2021	22/01/2026		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C00818349	48.000.000,00	0	Não há	2021	3	17/03/2021	21/03/2031		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19J00737601	11.700.000,00	0	Não há	2019	1	18/10/2019	10/12/2022		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C00730836	82.500.000,00	0	Não há	2021	4	22/03/2021	16/03/2028		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C00820988	50.000.000,00	0	Não há	2021	5	30/03/2021	23/03/2027		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G00856413	80.000.000,00	0	Não há	2021	6	08/07/2021	24/12/2024		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F01151099	100.000.000,00	0	Não há	2021	7	21/06/2021	11/06/2031		

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G00776560	11.061.000,00	0	Não há	2021	8	15/07/2021	25/07/2036	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H00922416	33.000.000,00	0	Não há	2021	9	19/08/2021	12/09/2024	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G00776484	10.589.000,00	0	Não há	2021	10	15/07/2021	25/07/2036	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G00776504	10.725.000,00	0	Não há	2021	11	15/07/2021	25/07/2036	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G00776703	11.061.000,00	0	Não há	2021	12	15/07/2021	25/07/2036	
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	EM OBTENCAO	56.000.000,00	0	Não há	2021	13	05/11/2021	14/11/2031	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	EM OBTENCAO	32.581,00	0	Não há	2022	2	17/08/2022	01/04/2025		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	EM OBTENCAO	105.300,00	0	Não há	2022	3	17/08/2022	01/06/2029		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	EM OBTENCAO	77.000,00	0	Não há	2022	4	17/08/2022	01/06/2029		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	EM OBTENCAO	1.552.023,99	0	Não há	2022	5	17/08/2022	01/06/2029		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	EM OBTENCAO	103.814,46	0	Não há	2022	6	17/08/2022	01/06/2029		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	EM OBTENCAO	89.302,50	0	Não há	2022	7	17/08/2022	01/06/2029		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	EM OBTENCAO	714.420,00	0	Não há	2022	8	17/08/2022	01/06/2029		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	EM OBTENCAO	16.170.421,23	0	Não há	2022	9	17/08/2022	01/06/2029		

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	EM OBTENCAO	95.535,45	0	Não há	2022	10	17/08/2022	01/06/2029		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	EM OBTENCAO	30.186.388,69	0	Não há	2022	11	17/08/2022	15/08/2029		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	EM OBTENCAO	118.179.000,00	0	Não há	2022	12	17/08/2022	13/08/2029		
CCI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	EM OBTENCAO	46.341.000,00	0	Não há	2022	13	17/08/2022	13/08/2029		
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		1.500.000.000,00	1.500.000	PTAX + 6,00 %	176	1	15/09/2023	04/10/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		1.500.000.000,00	1.500.000	CDI + 1,00 %	176	2	15/09/2023	15/09/2028	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		1.500.000.000,00	1.500.000	IPCA + 1,20 %	176	3	15/09/2023	16/09/2030	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		1.500.000.000,00	1.500.000	IPCA + 1,35 %	176	4	15/09/2023	16/09/2033	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVEQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		1.500.000.000,00	1.500.000	IPCA + 1,50 %	176	5	15/09/2023	16/09/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1897166	10.400.000,00	10.400	IPCA + 12,00 %	115	1	25/08/2023	20/08/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		11.400.000,00	11.400	IPCA + 12,00 %	115	2	25/08/2023	20/08/2036	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		11.200.000,00	11.200	120000%	115	3	25/08/2023	20/08/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		9.400.000,00	9.400	IPCA + 12,00 %	115	4	25/08/2023	20/08/2036	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		37.243.000,00	37.243	IPCA + 8,28 %	116	1	05/09/2023	24/08/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		32.500.000,00	32.500	IPCA + 9,00 %	116	2	05/09/2023	24/08/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2463705	5.622.000,00	5.622	IPCA + 12,00 %	109	1	29/08/2023	15/12/2023	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2496612	5.715.000,00	5.715	IPCA + 12,00 %	109	2	29/08/2023	15/12/2023	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2509216	5.800.000,00	5.800	IPCA + 11,00 %	109	3	29/08/2023	15/12/2023	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511004	5.910.000,00	5.910	IPCA + 10,00 %	109	4	29/08/2023	15/12/2023	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511006	6.379.000,00	6.379	IPCA + 9,50 %	109	5	29/08/2023	15/12/2023	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511201	4.481.000,00	4.481	IPCA + 9,00 %	109	6	29/08/2023	15/12/2023	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511202	4.844.000,00	4.844	IPCA + 8,50 %	109	7	29/08/2023	15/12/2023	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		43.000.000,00	43.000	CDI + 2,65 %	117	1	19/09/2023	17/09/2027	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		12.000.000,00	12.000	CDI + 3,50 %	117	2	19/09/2023	17/09/2027	Adimplente	
DEB	VIRGO HOLDING S.A	NA	40.000.000,00	40.000	CDI + 3,50 %	1	ÚNICA	31/08/2021	31/08/2026	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCARAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16F0168766	20.000.000,00	20	CDI + 5,35 %	2	270	21/06/2016	04/06/2026	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16G0639102	7.707.130,10	23	IPCA + 9,00 %	2	271	11/07/2016	28/08/2030	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16D0719082	308.114.961,49	308	TR + 7,72 %	2	268	22/04/2016	10/04/2031	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16D0719079	2.949.563.792,91	2.949	TR + 7,72 %	2	265	19/04/2016	10/04/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007541	459.975.977,61	459	TR + 7,72 %	2	278	21/10/2016	10/10/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007543	4.046.760.876,68	4.046	TR + 7,72 %	2	276	21/10/2016	10/10/2031	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007542	435.216.051,55	435	TR + 7,72 %	2	279	21/10/2016	10/10/2031	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0127202	190.000.000,00	190	CDI + 2,00 %	2	281	21/12/2016	12/12/2031	Adimplente
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16D0719080	402.181.266,15	402	TR + 7,72 %	2	266	19/04/2016	10/06/2040	Adimplente
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007544	2.022.310.550,02	2.022	TR + 12,00 %	2	277	21/10/2016	10/10/2051	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17J0104526	166.500.000,00	166.500	CDI + 1,50 %	2	291	23/10/2017	17/10/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0152208	27.203.630,66	27.203	IGPM + 10,00 %	2	290	25/09/2017	28/04/2028	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17J0105217	18.500.000,00	18.500	CDI + 1,50 %	2	292	23/10/2017	15/10/2029	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0735098	100.000.000,00	100.000	IPCA + 5,47 %	2	295	15/12/2017	16/12/2023	Resgatado	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0745671	26.141.047,47	26	IGPM + 10,50 %	2	294	08/12/2017	28/11/2023	Adimplente	
CRA	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0160002M	100.000.000,00	10.000	CDI	1	1	15/12/2016	15/12/2021	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0900866	19.516.231,62	19	IGPM + 10,50 %	2	297	22/12/2017	28/11/2023	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C0803962	41.310.000,00	41	CDI + 1,85 %	2	299	20/03/2018	16/03/2033	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C0803963	41.310.000,00	41	IPCA + 6,90 %	2	300	20/03/2018	16/03/2033	Adimplente
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C0803997	39.382.531,55	39	CDI + 1,85 %	2	301	20/03/2018	16/03/2033	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C0803998	39.382.531,55	39	IPCA + 6,90 %	2	302	20/03/2018	16/03/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19C0339204	20.000.000,00	20.000	IGPM + 10,50 %	2	304	29/03/2019	10/04/2027	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANDIUZZI DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0190033A	360.000.000,00	360.000	99,00% CDI	3	ÚNICA	14/06/2019	14/06/2023	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19C0339202	20.000.000,00	20.000	IGPM + 11,28 %	2	305	29/03/2019	10/10/2033	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19C0240554	20.000.000,00	20.000	CDI + 1,10 %	2	306	28/03/2019	15/03/2034	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANDIUZZI DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0275534	41.738.979,20	39	IPCA + 6,90 %	2	308	19/09/2019	16/03/2033	Adimplente
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0709907	20.000.000,00	20.000	CDI + 3,65 %	2	310	18/12/2020	01/12/2032	Adimplente
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0710122	40.000.000,00	40.000	IPCA + 7,05 %	2	311	18/12/2020	01/12/2032	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	12G0003736	130.000.330,00	382	CDI + 109,50 %	2	183	03/07/2012	28/12/2020	Inadimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0118035	194.500.000,00	194.500	IPCA + 6,80 %	2	312	10/01/2022	31/12/2036	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0118041	149.500.000,00	149.500	CDI + 2,80 %	2	313	10/01/2022	31/12/2036	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certidigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16F0168766	20.000.000,00	20	CDI + 5,35 %	2	270	21/06/2016	04/06/2026	Adimplente
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	09A0008602	150.000.000,00	1	TR + 12,00 %	2	97	17/01/2009	19/01/2021	Adimplente

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO XV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real, sob Forma Escritural",* conforme aditada nesta data ("Escritura de Emissão de CCI"), por meio da qual foi emitida 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, descrita no Anexo I ao Termo de Securitização (conforme abaixo definido) ("CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI, assinada digitalmente e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 255ª, 300ª e 501ª Séries da 4ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" ou "Securitizadora"), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados De Recebíveis Imobiliários Das 255ª, 300ª e 501ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda*, firmado em 22 de junho de 2021 entre a Securitizadora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário, conforme aditado em 29 de junho de 2021 e nesta data ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 14.430/22. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Instituição Custodiante

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva
CPF/MF: 39491144839
Cargo: Procurador

Nome: Edigard Machado Macedo
CPF/MF: 34149930821
Cargo: Procurador

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO XVI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Declaração da Emissora – CRI 511ª e 512ª Séries

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora na categoria "S2", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05.501-900, inscrita no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries de sua 4ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários das 511ª e 512ª Séries de sua 4ª Emissão ("Emissão"), **DECLARA**, exclusivamente para as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que:

(i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCIs, pelas Cessões Fiduciárias, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, as Alienações Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Obras, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta Arrecadadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;

(ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª, 300ª, 501ª, 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em*

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Créditos Imobiliários Devidos pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. e pela Gafisa S.A.." celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("Termo de Securitização");

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização; e

(v) encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 728, com registro datado de 01 de junho de 2022, sendo que a Emissora encontra-se em situação de funcionamento normal e registro atualizado.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de junho de 2025

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Nome: Samantha Rodrigues da Silva de Oliveira E-mail: samantha.oliveira@virgo.inc CPF: 367.395.218-83 Cargo: Procuradora	Nome: Tauan Breno Paula Mendes E-mail: tauan.mendes@virgo.inc CPF: 373.761.598-51 Cargo: Procurador

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO XVII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Declaração do Coordenador Líder– CRI 511ª e 512ª Séries

OSLO Capital DTVM S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora"), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª, 300ª, 501ª, 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. e pela Gafisa S.A.*", celebrado em 22 de junho de 2021, conforme posteriormente aditado.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 24 de junho de 2025.

OSLO CAPITAL DTVM S.A.
Coordenador Líder

Nome: [=]	Nome: [=]
CPF: [=]	CPF: [=]

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO XVIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Declaração da Instituição Custodiante – CRI 511ª e 512ª Séries

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" por meio da qual foram emitidas pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Emissora" ou "Securitizadora") as CCI 02 e 03 ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 255ª, 300ª, 501ª, 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. e pela Gafisa S.A.*", firmado em 24 de junho de 2025 entre a Emissora e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, sobre as CCI 02 e 03 e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 14.430. O Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM nº 60 e do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, respectivamente.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

São Paulo, 24 de junho de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: [=]	Nome: [=]
CPF: [=]	CPF: [=]

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

ANEXO XIX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM – CRI 511ª e 512ª Séries

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020- São Paulo/ Estado: São Paulo CNPJ nº: 22.610.500/0001-88 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugenia de Jesus Souza RG nº 15461802000-3 SSP/MA CPF nº: 009.635.843-24 E-mail: eq@vortx.com.br

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 4ª (quarta) Número da Série: 511ª e 512ª Emissor: Virgo Companhia de Securitização Quantidade: 115.000 (cento e quinze mil), sendo 35.000 da 511ª Série e 70.000 da 512ª Série Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, 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 à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

São Paulo, 24 de junho de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

_____

Nome: Ana Eugenia de Jesus Souza
Cargo: Diretora
CPF: 009.635.843-24

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Autorregulação ANBIMA

Agente Fiduciário

ANEXO XX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 255ª, 300ª, 501ª, 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA GAFISA S.A.

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua, na ocasião da emissão dos CRI 511ª e 512ª Séries

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048606	R$ 30.957.851,10	200	IPCA + 10,0000 %	1	32	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17A0899147	R$ 69.913.663,581	69913	IPCA + 6,2988 %	4	5	12/01/2017	12/01/2027	LEROY MERLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17H0163663	R$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 10,0000 %	4	290	15/08/2017	12/06/2041	ATTENTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142307	R$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,0000 %	4	11	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17G1674856	R$ 18.483.737,087	369	IGPM + 11,0000 %	4	7	17/07/2017	07/10/2022	SAINT FRANCIS	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0142635	R$ 70.572.075,40	10000	IPCA + 6,0000 %	4	12	15/09/2017	05/09/2027	SOUZA CRUZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048622	R$ 12.644.756,00	200	IPCA + 23,0600 %	1	33	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17B0048624	R$ 21.798,034	21	IPCA + 13,6500 %	1	34	06/02/2017	20/09/2025	NOVA COLORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fiança, Subordinação

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18D0698877	R$ 80.000.000,00	8000	CDI + 2,0000 %	1	27	10/04/2018	17/04/2028	RNI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18G0705308	R$ 80.500.000,00	80500	IPCA + 7,2500 %	1	29	13/07/2018	25/07/2033	PLAZA IGUATEMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19B0177968	R$ 110.000.000,00	110000	CDI + 1,7000 %	1	31	15/02/2019	15/02/2029	RNI III	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0171753	R$ 44.975.609,861	44975	IPCA + 7,5000 %	4	35	10/05/2019	10/05/2024	TPA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	R$ 51.013.769,467	5101	IPCA + 7,0000 %	4	32	06/05/2019	10/05/2030	PATRIFARM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

												Fundo, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19G0801197	R$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 12,0000 %	4	45	23/07/2019	28/08/2027	ARTENGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19H0358499	R$ 19.123.217,82	63	10%	4	46	27/08/2019	28/06/2037	PULVERIZADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739560	R$ 237.663.247,85	237661	CDI + 2,0000 %	4	47	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739706	R$ 25.241.041,042	25241	CDI + 3,0000 %	4	48	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Ações, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0739707	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 5,0000 %	4	49	14/10/2019	18/09/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981679	R$ 80.000.000,00	80000	IPCA + 6,0000 %	4	54	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K0981682	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 7,0000 %	4	55	14/11/2019	16/12/2031	LOCALFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1033635	R$ 27.000.000,00	27000	IGPM + 9,6000 %	4	56	18/11/2019	19/01/2032	GRUPO CEM III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19K1056888	R$ 115.000.000,00	115000	CDI + 8,6400 %	4	52	21/11/2019	21/11/2031	VARZEA GRANDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838850	R$ 78.635.000,00	78635	IPCA + 4,3500 %	4	57	12/12/2019	14/10/2030	MAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0816266	R$ 21.944.579,98	21944	IPCA + 11,0000 %	4	61	05/12/2019	30/07/2026	TPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0838765	R$ 60.471.000,00	60471	CDI + 1,7500 %	4	63	18/12/2019	18/12/2034	CONE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0882278	R$ 80.119.917,94	80110	IPCA + 6,0000 %	4	51	10/12/2019	15/02/2035	CANOPUS	Adimplente	Fundo, Penhor de Quotas, Penhor de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797060	R$ 145.000.000,00	145000	CDI + 2,5000 %	4	65	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0797173	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 4,0490 %	4	68	10/01/2020	15/08/2029	TISHMAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19L0987208	R$ 26.979.654,61	26979	IPCA + 8,6464 %	4	67	30/12/2019	10/10/2034	CUNHA DA CAMARA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0838378	R$ 90.000.000,00	90000	127,0000% CDI	4	66	20/01/2020	24/01/2030	JL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20A0952498	R$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 9,2500 %	4	70	16/01/2020	23/02/2034	BRDU I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20B0820360	R$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,0000 %	4	78	14/02/2020	30/01/2030	RBR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20C0936929	R$ 30.055.000,00	30055	IPCA + 6,5000 %	4	86	18/03/2020	26/03/2030	MINT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0942992	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 12,6800 %	4	104	24/04/2020	20/04/2030	JACARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20D0809562	R$ 47.500.000,00	47500	CDI + 7,0000 %	4	98	17/04/2020	28/01/2026	NEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0840254	R$ 23.577.000,00	23577	IGPM + 9,0000 %	4	107	13/05/2020	14/05/2030	PERMETAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20E0896474	R$ 11.000.000,00	11000	IGPM + 9,0000 %	4	108	15/05/2020	25/05/2027	GPCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20G0000464	R$ 5.785.215,56	5785	IGPM + 9,5000 %	4	105	30/06/2020	15/07/2030	MUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S4	R$ 90.000.000,00	90000	CDI + 2,5000 %	13	1	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050614	R$ 24.750.000,00	24750	IPCA + 12,0000 %	4	77	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050651	R$ 7.850.000,00	7850	IPCA + 12,0000 %	4	81	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051749	R$ 12.200.000,00	12200	IPCA + 12,0000 %	4	82	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051754	R$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,0000 %	4	83	03/08/2020	20/08/2030	HABITAT WAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0620360	R$ 16.000.000,00	16000	IPCA + 10,5000 %	4	73	07/08/2020	22/08/2030	MORRO DA MATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0777292	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 5,5000 %	4	113	18/09/2020	06/09/2035	MULTI RENDA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0871906	R$ 8.400.000,00	8400	IPCA + 9,0000 %	4	116	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873238	R$ 2.100.000,00	2100	IPCA + 9,0000 %	4	117	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873545	R$ 600.000,00	600	IPCA + 9,0000 %	4	119	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873273	R$ 2.400.000,00	2400	IPCA + 9,0000 %	4	118	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873600	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 9,0000 %	4	120	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0873633	R$ 500.000,00	500	IPCA + 9,0000 %	4	121	25/09/2020	24/09/2025	SKANIX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0904073	R$ 5.292.000,00	5292	IPCA + 9,5000 %	4	106	23/09/2020	18/09/2030	MORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812325	R$ 175.000.000,00	175000	CDI + 2,7500 %	4	134	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812343	R$ 175.000.000,00	175000	CDI + 2,7500 %	4	135	22/10/2020	19/10/2026	PROJETO LUNA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0812309	R$ 43.250.000,00	43250	IPCA + 6,9500 %	4	136	27/10/2020	02/12/2030	LUSTUM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0836808	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,0000 %	4	94	28/10/2020	20/11/2030	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K7	R$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 5,5193 %	21	1	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K9	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 4,2500 %	21	2	04/11/2020	15/10/2024	FLORA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020002S5	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 20,0000 %	13	2	17/07/2020	05/07/2030	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA020003K0	R$ 200.000.000,00	200000	IPCA + 4,4462 %	17	ÚNICA	16/11/2020	16/11/2026	SSA	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20J0909885	R$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 6,5000 %	4	126	30/10/2020	13/11/2030	COLIBRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834079	R$ 500.000,00	500	IPCA + 13,9000 %	4	198	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0568000	R$ 90.652.000,00	90652	IPCA + 7,5000 %	4	132	09/11/2020	16/11/2032	VETOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0571487	R$ 235.000.000,00	235000	IPCA + 5,3393 %	4	133	17/11/2020	13/11/2030	BLUEMACAW	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0713315	R$ 34.000.000,00	3400	IPCA + 12,6800 %	4	145	18/11/2020	24/11/2025	FRANZOLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20K0866670	R$ 99.759.000,00	99759	IPCA + 7,0000 %	4	152	27/11/2020	15/12/2032	VETOR II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0456719	R$ 50.400.000,00	50400	CDI + 2,5000 %	4	158	07/12/2020	20/12/2035	ITOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0654086	R$ 9.850.000,00	9850	IGPM + 7,3100 %	4	173	17/12/2020	20/12/2030	SEB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775566	R$ 3.642.500,00	36425	INCC-M + 11,5000 %	4	181	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775592	R$ 1.057.500,00	10575	INCC-M + 15,9400 %	4	182	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775722	R$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	183	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850275	R$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	184	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850298	R$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	185	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0000204	R$ 4.650.000,00	46500	INCC-M + 11,5000 %	4	187	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850418	R$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	186	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850462	R$ 1.350.000,00	13500	INCC-M + 15,9400 %	4	188	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850592	R$ 1.125.000,00	11250	INCC-M + 15,9400 %	4	190	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850574	R$ 3.875.000,00	38750	INCC-M + 11,5000 %	4	189	21/01/2021	22/01/2026	SKY DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871127	R$ 9.955.000,00	9955	IGPM + 7,3100 %	4	202	01/02/2021	20/01/2031	SEB II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871093	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,5000 %	4	146	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0826515	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	147	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0859444	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	148	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0869388	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	149	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0050460	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 11,5000 %	4	150	19/01/2021	22/02/2034	BRDU III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607944	R$ 3.420.000,00	3420	IPCA + 15,0000 %	4	161	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607952	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,0000 %	4	162	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607958	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,0000 %	4	163	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100001	R$ 329.000.000,00	329000	IPCA + 4,0563 %	23	1	15/02/2021	18/02/2026	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02100002	R$ 151.000.000,00	151000	IPCA + 4,2095 %	23	2	15/02/2021	15/02/2028	COCAL III	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0163618	R$ 12.500.000,00	12500	15,7%	4	174	15/02/2021	15/02/2027	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710682	R$ 24.600.000,00	24600	10%	4	222	23/03/2021	29/11/2038	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0710782	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 11,0000 %	4	212	23/03/2021	28/01/2039	PROJETO FLORIDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528814	R$ 1.000.000,00	1000	IPCA + 13,9000 %	4	192	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0822819	R$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 11,0000 %	4	193	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0822821	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 13,9000 %	4	194	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830878	R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 11,0000 %	4	195	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0830879	R$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 13,9000 %	4	196	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0834078	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 11,0000 %	4	197	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0528435	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 11,0000 %	4	191	03/03/2021	20/01/2032	QUARESMEIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0482259	R$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 7,5000 %	4	177	03/03/2021	15/02/2028	TOCANTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0093883	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,0000 %	4	200	03/03/2021	17/09/2026	FORCASA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MG	R$ 288.620.000,00	288620	IPCA + 3,7992 %	25	1	15/03/2021	15/03/2028	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000MH	R$ 523.024.000,00	523024	IPCA + 4,1369 %	25	2	15/03/2021	15/03/2031	MDIAS BRANCO	Adimplente	Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0144818	R$ 26.000.000,00	26000	IPCA + 9,0000 %	4	199	10/03/2021	12/03/2031	GLOBALMAX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0662763	R$ 63.750.000,00	63750	IPCA + 6,0000 %	4	224	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0663319	R$ 63.490.000,00	63490	CDI + 4,0000 %	4	225	12/03/2021	06/03/2036	SÃO BENEDITO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0775913	R$ 10.200.000,00	10200	IPCA + 12,0000 %	4	159	11/03/2021	20/06/2025	TERRASSA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0551847	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,0000 %	4	176	12/03/2021	20/04/2033	CIPASA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0708963	R$ 16.792.569,95	16792	IPCA + 7,8000 %	4	219	22/03/2021	22/03/2031	NAÇÃO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0429192	R$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 7,5000 %	4	172	15/04/2021	15/04/2027	UNITAH	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0777936	R$ 40.648.799,78	40648	IPCA + 5,5000 %	4	238	25/03/2021	28/09/2033	TABELA DIRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572241	R$ 12.320.000,00	12320	IGPM + 8,0000 %	4	179	16/03/2021	10/04/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572272	R$ 3.080.000,00	3080	IGPM + 8,0000 %	4	180	16/03/2021	10/04/2036	ESATAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000M9	R$ 253.636.000,00	253636	IPCA + 5,0097 %	32	ÚNICA	22/03/2021	16/03/2026	ISEC CRA NEOMILLE CERRADINHO	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0789317	R$ 13.670.000,00	13670	IPCA + 9,0000 %	4	213	25/03/2021	25/02/2031	CANIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000S8	R$ 240.000.000,00	240000	IPCA + 5,3658 %	27	ÚNICA	03/05/2021	17/04/2028	BRASILAGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0001404	R$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 5,5000 %	4	240	06/04/2021	20/03/2035	DUPONT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779652	R$ 19.529.000,00	19529	IPCA + 7,5000 %	4	252	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0779664	R$ 3.447.000,00	3447	IPCA + 58,8483 %	4	253	27/04/2021	25/01/2036	WIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SB	R$ 24.980.000,00	24980	IPCA + 7,0000 %	38	1	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SD	R$ 23.400.000,00	23400	CDI + 5,0000 %	38	2	03/05/2021	17/06/2026	MANGANELI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021000SA	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,2000 %	33	2	05/05/2021	15/04/2031	AVB FERROESTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21D0456641	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 5,0000 %	4	203	06/05/2021	15/04/2036	BIOMA XP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0432227	R$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 7,0000 %	4	246	11/05/2021	15/05/2026	TREVO FBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0426247	R$ 24.000.000,00	24000	7,5%	4	227	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0430965	R$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 7,5000 %	4	228	06/05/2021	15/05/2041	OLIMPO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21E0705657	R$ 187.422.000,00	187422	IPCA + 5,5000 %	4	268	31/05/2021	14/11/2033	PROJETO DIJON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607963	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,0000 %	4	164	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607973	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,0000 %	4	165	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607979	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,0000 %	4	166	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607995	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,0000 %	4	167	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608474	R$ 7.700.000,00	7700	IPCA + 11,0000 %	4	168	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608480	R$ 3.300.000,00	3300	IPCA + 15,0000 %	4	169	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608487	R$ 4.200.000,00	4200	IPCA + 11,0000 %	4	170	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608492	R$ 1.800.000,00	1800	IPCA + 15,0000 %	4	171	13/01/2021	20/01/2026	HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0185834	R$ 19.642.371,92	19642	IPCA + 7,0000 %	4	223	09/06/2021	20/06/2036	CRVO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097589	R$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 6,5000 %	4	264	08/06/2021	20/05/2036	EVOLUTION	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906525	R$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,4700 %	4	291	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906695	R$ 11.580.000,00	11580	IPCA + 6,4700 %	4	292	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906758	R$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,4700 %	4	293	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0906786	R$ 11.581.000,00	11581	IPCA + 6,4700 %	4	294	25/06/2021	15/06/2033	PROJETO OSCAR HSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0929701	R$ 14.960.000,00	14960	IPCA + 9,0000 %	4	309	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0930064	R$ 3.740.000,00	3740	IPCA + 14,0000 %	4	310	21/06/2021	20/06/2033	PARQVILLE PINHEIROS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950009	R$ 18.820.056,935	18820	IPCA + 6,4000 %	4	279	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0950228	R$ 27.187.121,744	27187	IPCA + 6,4000 %	4	315	21/06/2021	27/06/2033	OBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0063304	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,5000 %	4	299	02/07/2021	16/03/2026	SPLICE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0155050	R$ 11.500.000,00	11500	CDI + 5,3500 %	4	270	07/07/2021	16/11/2029	IBEN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0093703	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,6000 %	4	280	07/07/2021	20/06/2033	VIUR ANIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0154352	R$ 42.300.000,00	42300	IPCA + 9,0000 %	4	282	06/07/2021	18/06/2036	SOL NASCENTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0688208	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,3500 %	4	241	27/07/2021	15/07/2027	CONX II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0708865	R$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 13,0000 %	4	265	23/07/2021	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G0785091	R$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 9,2500 %	4	314	26/07/2021	21/07/2031	COTEMINAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	R$ 23.621.000,00	23621	IPCA + 7,0000 %	4	320	06/08/2021	25/06/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001651	R$ 2.952.000,00	2952	IPCA + 12,0000 %	4	321	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001652	R$ 2.954.000,00	2954	IPCA + 105,4344 %	4	339	06/08/2021	25/07/2036	WIMO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0700312	R$ 29.417.241,143	29417	IPCA + 6,2500 %	4	335	04/08/2021	15/02/2029	ATHENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176508	R$ 25.000.000,00	25000	CDI + 5,5000 %	4	325	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176526	R$ 41.000.000,00	41000	CDI + 5,5000 %	4	326	05/08/2021	18/08/2027	STARBUCKS	Inadimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0697914	R$ 42.000.000,00	42000	IPCA + 6,8000 %	4	323	16/08/2021	26/08/2036	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0852617	R$ 103.790.000,00	103790	IPCA + 6,1518 %	4	289	18/08/2021	29/11/2033	SENDAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888186	R$ 40.200.000,00	40200	IPCA + 7,3557 %	4	319	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888664	R$ 19.800.000,00	19800	IPCA + 7,3557 %	4	353	16/08/2021	15/08/2031	ONM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0927708	R$ 28.300.000,00	28300	CDI + 4,9000 %	4	278	23/08/2021	20/08/2026	YOU LIVINA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0926710	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,5000 %	4	347	20/08/2021	20/08/2031	BRASPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0278118	R$ 450.000.000,00	450000	IPCA + 5,5212 %	4	362	06/09/2021	15/09/2028	LOG	Adimplente	Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682823	R$ 111.649.000,00	111649	IPCA + 5,2500 %	4	358	23/09/2021	22/09/2031	SAHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0221466	R$ 90.000.000,00	90000	IPCA + 6,5000 %	4	351	08/09/2021	16/09/2030	MAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0953037	R$ 26.625.000,00	26625	IPCA + 10,0000 %	4	305	23/08/2021	24/12/2025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0953102	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,0000 %	4	354	23/08/2021	24/12/2025	VILLA JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682465	R$ 395.700.000,00	395700	IPCA + 6,2500 %	4	366	16/09/2021	22/09/2036	SHOPPING VINCI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002Y8	R$ 120.000.000,00	120000	IPCA + 7,2671 %	57	1	15/10/2021	15/10/2026	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002Y9	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 7,5818 %	57	2	15/10/2021	15/10/2027	PLUMA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0931497	R$ 270.100.000,00	270100	IPCA + 5,9193 %	4	329	30/09/2021	15/09/2031	CATUAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0827770	R$ 17.000.000,00	17000	IPCA + 9,0000 %	4	333	30/09/2021	22/01/2035	MARECHAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067399	R$ 19.200.000,00	19200	IPCA + 7,0000 %	4	360	04/10/2021	21/10/2024	THREE DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0067462	R$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 7,0000 %	4	361	04/10/2021	21/10/2024	THREE DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300224	R$ 12.000.000,00	12000	IGPM + 11,5000 %	4	284	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300975	R$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	285	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302094	R$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	286	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302187	R$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	287	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302620	R$ 2.500.000,00	2500	IGPM + 11,5000 %	4	288	08/10/2021	20/10/2027	CAPIVARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0649503	R$ 9.000.000,00	9000	IPCA + 10,0000 %	4	352	15/10/2021	22/08/2031	OCEAN	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0650047	R$ 2.384.000,00	2384	IPCA + 12,3900 %	4	392	15/10/2021	22/08/2031	OCEAN	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676131	R$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 12,6800 %	4	259	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676148	R$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,6800 %	4	260	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0676283	R$ 5.500.000,00	5500	IPCA + 12,6800 %	4	261	22/10/2021	22/03/2032	ASPAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021002YD	R$ 20.000.000,00	2000	CDI + 5,7500 %	35	ÚNICA	15/10/2021	22/10/2025	COOPEAVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0706907	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 8,2500 %	4	210	19/10/2021	22/09/2030	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0068517	R$ 11.856.000,00	11856	IPCA + 9,0000 %	4	368	08/10/2021	22/10/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0070422	R$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,0000 %	4	369	08/10/2021	22/10/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0071738	R$ 10.547.000,00	10547	IPCA + 9,0000 %	4	370	08/10/2021	22/10/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0072017	R$ 1.500.000,00	1500	IPCA + 9,0000 %	4	389	08/10/2021	22/10/2025	VIVENDAS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0162961	R$ 12.035.000,00	12035	IPCA + 7,0000 %	4	357	08/10/2021	22/09/2036	MINT II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856001	R$ 22.999.000,00	22999	IPCA + 7,0000 %	4	403	22/10/2021	25/08/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856063	R$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 12,0000 %	4	404	22/10/2021	25/09/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0856110	R$ 2.875.000,00	2875	IPCA + 104,8010 %	4	405	22/10/2021	27/10/2036	WIMO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0705438	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 7,0950 %	4	391	28/10/2021	13/05/2034	PROJETO DIJON II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0120254	R$ 59.000.000,00	59000	IPCA + 12,0000 %	4	344	05/11/2021	16/11/2033	EMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660418	R$ 12.932.000,00	12932	IPCA + 12,0000 %	4	384	16/11/2021	21/07/2025	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660445	R$ 4.151.000,00	4151	IPCA + 12,0000 %	4	407	16/11/2021	21/07/2025	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0661041	R$ 5.743.000,00	5743	IPCA + 12,0000 %	4	408	16/11/2021	21/07/2025	RDR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T5	R$ 16.500.000,00	16500	CDI + 5,0000 %	52	1	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025107	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,3894 %	4	328	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025202	R$ 7.500.000,00	7500	IPCA + 15,3894 %	4	396	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0025258	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,3894 %	4	397	01/12/2021	17/12/2025	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0002618	R$ 23.500.000,00	23500	CDI + 4,2500 %	4	364	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0002619	R$ 58.500.000,00	58500	CDI + 4,2500 %	4	365	02/12/2021	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021005LS	R$ 20.000.000,00	2000	CDI + 6,5000 %	78	ÚNICA	20/12/2021	24/12/2025	PANTANAL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0253223	R$ 29.500.000,00	29500	IPCA + 7,2000 %	4	435	12/01/2022	15/01/2032	MAUA ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0414381	R$ 20.569.000,00	20569	IPCA + 8,0000 %	4	380	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0423267	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 10,5000 %	4	381	28/01/2022	26/01/2037	BLUEMACAW MEDABIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0788605	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,0000 %	4	440	20/01/2022	28/01/2028	HELBOR VALORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517033	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 9,5000 %	4	460	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0517034	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 9,5000 %	4	461	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0553420	R$ 16.000.000,00	16000	CDI + 9,5000 %	4	462	21/02/2022	18/02/2028	STARBUCKS II	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022000B5	R$ 589.308.000,00	589308	IPCA + 7,0910 %	89	ÚNICA	18/02/2022	05/04/2032	BARTIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914263	R$ 23.484.000,00	23484	IPCA + 8,0000 %	4	463	25/02/2022	26/01/2037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914280	R$ 2.936.000,00	2936	IPCA + 12,0000 %	4	464	25/02/2022	26/01/2037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914281	R$ 2.936.000,00	2936	0,0001%	4	465	25/02/2022	25/02/2037	WIMO IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22C0050625	R$ 50.500.000,00	50500	IPCA + 7,2000 %	4	447	04/03/2022	24/02/2032	MAUA ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0945202	R$ 104.606.000,00	104606	IPCA + 9,5000 %	4	373	03/03/2022	15/03/2032	MULTITRANS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002H1	R$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,2500 %	99	ÚNICA	10/03/2022	17/03/2027	FLORA II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XL	R$ 64.000.000,00	64000	PTAX + 3,5300 %	98	1	15/04/2022	15/04/2027	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XM	R$ 511.000.000,00	511000	IPCA + 5,9626 %	98	2	15/04/2022	15/04/2032	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002XN	R$ 625.000.000,00	625000	IPCA + 6,0953 %	98	3	15/04/2022	15/04/2037	VIRGO - JBS 2022 - CRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022002MH	R$ 76.285.000,00	76285	CDI + 1,5000 %	107	ÚNICA	11/03/2022	20/03/2028	VIRGO - CRA - LINS 1	Adimplente	Aval, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220038P	R$ 41.010.000,00	41010	CDI + 6,0000 %	112	ÚNICA	30/03/2022	03/05/2029	SCHENKEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120555	R$ 44.200.000,00	44200	IPCA + 8,5000 %	14	1	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120569	R$ 9.800.000,00	9800	IPCA + 9,5000 %	14	2	13/05/2022	21/05/2027	MGLG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220058Y	R$ 108.725.000,00	108725	CDI + 6,7500 %	115	ÚNICA	18/05/2022	08/07/2032	CASTILHOS III	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220060P	R$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 9,7930 %	97	ÚNICA	25/05/2022	15/05/2030	AGROINSUMOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Penhor de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0284570	R$ 75.400.000,00	75400	IPCA + 8,0000 %	17	ÚNICA	09/06/2022	07/06/2035	BRASILATA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0685593	R$ 52.875.000,00	52875	IPCA + 8,5000 %	16	ÚNICA	13/06/2022	25/05/2032	TRINITY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022006MZ	R$ 29.805.600,00	6000	PTAX + 6,5000 %	117	ÚNICA	15/06/2022	02/06/2026	SCHMIDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F1020478	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,7000 %	11	ÚNICA	27/06/2022	15/06/2032	EAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007K9	R$ 39.750.000,00	39750	CDI + 5,2500 %	129	1	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KA	R$ 10.250.000,00	10250	CDI + 7,0000 %	129	2	08/07/2022	19/01/2026	GREEN FARMING	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220079E	R$ 28.612.000,00	28612	CDI + 5,8000 %	113	ÚNICA	07/07/2022	19/11/2025	USINA ESTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca de Imovel, Penhor de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007KI	R$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 6,6234 %	114	ÚNICA	15/08/2022	15/08/2030	COCAL IV	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707570	R$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 8,0106 %	18	1	15/07/2022	15/07/2030	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0707613	R$ 70.000.000,00	70000	IPCA + 11,4605 %	18	2	15/07/2022	17/04/2034	SCHR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220080Z	R$ 10.050.000,00	10050	PTAX + 7,4000 %	131	ÚNICA	28/07/2022	04/12/2029	HORITA III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VI	R$ 93.858.000,00	93858	CDI + 1,5000 %	55	1	21/07/2022	09/07/2027	CORURIPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VJ	R$ 39.107.000,00	39107	CDI + 6,0000 %	55	2	21/07/2022	09/07/2027	CORURIPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 23.465.000,00	23465	CDI + 1,0000 %	55	3	21/07/2022	09/07/2027	CORURIPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VD	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 6,0000 %	127	1	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022007VE	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 6,0000 %	127	2	26/07/2022	23/12/2026	CARLOS VILAS BOAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0893940	R$ 26.500.000,00	26500	IPCA + 12,6800 %	36	ÚNICA	19/07/2022	23/06/2027	HGI YES JUNDIAI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0718730	R$ 104.440.000,00	104440	IPCA + 7,0408 %	45	ÚNICA	12/08/2022	15/08/2034	FII YORK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116780	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 8,8000 %	41	1	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1116815	R$ 6.429.000,00	6429	IPCA + 11,3000 %	41	2	19/08/2022	16/08/2027	AMORA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008T0	R$ 74.971.000,00	74971	IPCA + 9,0000 %	139	ÚNICA	23/08/2022	18/08/2032	RUIZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de CPR

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237505	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	20	1	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237507	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 12,6800 %	20	2	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237510	R$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	3	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237592	R$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	4	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237617	R$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	5	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237620	R$ 5.300.000,00	5300	IPCA + 12,6800 %	20	6	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237621	R$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,6800 %	20	7	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H1237622	R$ 5.200.000,00	5200	IPCA + 12,6800 %	20	8	18/08/2022	21/07/2027	TORRE LUMIAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0097904	R$ 22.595.000,00	22595	IPCA + 8,0000 %	53	1	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098043	R$ 2.824.000,00	2824	IPCA + 12,0000 %	53	2	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0098500	R$ 2.825.000,00	2825	IPCA + 77,6390 %	53	3	06/09/2022	25/05/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200B43	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 11,1500 %	144	2	15/10/2022	16/10/2028	FRIGOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQ9	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,2500 %	146	1	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQA	R$ 6.000.000,00	6000	CDI + 6,0000 %	146	2	03/11/2022	23/07/2027	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQB	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 2,8500 %	146	3	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200BQC	R$ 6.000.000,00	6000	CDI + 7,6500 %	146	4	03/11/2022	24/04/2029	WD	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200D9U	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,0000 %	149	ÚNICA	19/12/2022	15/12/2027	PIVOT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DQO	R$ 48.350.000,00	48350	IPCA + 9,0000 %	148	ÚNICA	13/12/2022	18/08/2032	RUIZ II	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW1	R$ 33.000.000,00	33000	CDI + 8,2000 %	140	1	15/12/2022	02/07/2027	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW2	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 8,2000 %	140	2	15/12/2022	02/07/2026	HELIOMAR MARTINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1416958	R$ 46.124.000,00	46124	CDI + 4,7500 %	71	ÚNICA	22/12/2022	23/12/2026	PATRIANI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463276	R$ 29.000.000,00	29000	CDI + 4,0000 %	79	1	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L1463473	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,0000 %	79	2	22/12/2022	24/12/2025	ARC PORTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW3	R$ 44.000.000,00	44000	4,5%	153	1	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200DW4	R$ 11.000.000,00	11000	CDI + 6,0000 %	153	2	15/12/2022	17/12/2027	GREEN FARMING II	Inadimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Imovel

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003JX	R$ 231.930.000,00	231930	CDI + 3,0000 %	158	1	31/03/2023	15/03/2029	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023003JY	R$ 168.070.000,00	168070	IPCA + 8,9738 %	158	2	31/03/2023	15/03/2030	OLFAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA023005EH	R$ 48.300.000,00	48300	CDI + 5,5000 %	165	ÚNICA	21/03/2023	27/03/2029	TRANSBROTENSE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046002	R$ 19.114.000,00	19114	IPCA + 9,0000 %	53	4	12/05/2023	26/10/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046003	R$ 5.215.000,00	5215	IPCA + 120,0000 %	53	5	12/05/2023	25/09/2037	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I2046004	R$ 5.372.000,00	5372	0,001%	53	6	12/05/2023	25/01/2038	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300AYH	R$ 26.500.000,00	26500	CDI + 5,0000 %	170	ÚNICA	31/05/2023	16/06/2028	BERGAMASCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300FW9	R$ 48.000.000,00	48000	CDI + 3,0000 %	173	1	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300FWA	R$ 48.000.000,00	48000	CDI	173	2	11/07/2023	03/06/2030	RIZA GRUPO MG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300G1T	R$ 54.550.000,00	54550	CDI + 5,0000 %	172	ÚNICA	17/07/2023	01/08/2029	GRUPO GVR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23G2098019	R$ 21.615.000,00	21615	IPCA + 10,0000 %	110	ÚNICA	28/07/2023	01/09/2038	CONEXAMERICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1248838	R$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 10,3000 %	108	ÚNICA	10/08/2023	29/08/2029	BBP MATERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1074707	R$ 150.000.000,00	150000	IPCA + 9,0000 %	107	ÚNICA	11/08/2023	15/08/2030	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T7	R$ 16.500.000,00	16500	CDI + 5,0000 %	52	2	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA021004T8	R$ 17.000.000,00	17000	CDI + 5,0000 %	52	3	26/11/2021	29/06/2027	VIRGO - COTRISEL - CRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P6	R$ 61.750.000,00	61750	CDI + 2,0000 %	101	ÚNICA	21/02/2022	20/04/2028	VIRGO - BATATAIS - CRA 1	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022001P7	R$ 12.750.000,00	12750	CDI + 2,7500 %	102	ÚNICA	21/02/2022	23/06/2028	VIRGO - CRA - BATATAIS - CRA 2	Adimplente	Aval, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N5	R$ 40.572.000,00	40572	PTAX + 4,7100 %	122	1	15/09/2022	05/10/2027	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0220073P	R$ 500.000.000,00	500000	IPCA + 7,2063 %	125	ÚNICA	15/07/2022	16/07/2029	VIRGO - CRA - MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N6	R$ 539.264.000,00	539264	IPCA + 6,3919 %	122	2	15/09/2022	15/09/2032	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA022008N7	R$ 984.140.000,00	984140	IPCA + 6,6614 %	122	3	15/09/2022	15/09/2037	VIRGO - JBS 2022	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20F0719220	R$ 56.844.762,19	56844	IPCA + 5,0000 %	4	93	30/06/2020	05/07/2045	ISEC ARTERIS - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20I0106180	R$ 67.508.700,00	70000	IPCA + 4,5000 %	4	90	10/09/2020	03/10/2030	ISEC - IBBA - CRI - IPIRANGA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0690127	R$ 41.775.000,00	41775	CDI + 1,3000 %	4	155	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19J0279390	R$ 11.700.000,00	11700	IPCA + 11,0000 %	4	50	18/10/2019	10/12/2029	ISEC - VIVATTI - SUBST - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Hipoteca

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0766583	R$ 163.225.000,00	163225	IPCA + 3,9000 %	4	156	23/12/2020	16/12/2030	B3 ISEC	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0711012	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	204	17/03/2021	25/03/2031	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0731446	R$ 82.500.000,00	82500	IPCA + 6,2500 %	4	229	22/03/2021	20/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI - FASANO	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804527	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 7,8000 %	4	205	17/03/2021	26/03/2029	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804567	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	206	17/03/2021	27/03/2028	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0804584	R$ 15.000.000,00	15000	IPCA + 7,8000 %	4	207	17/03/2021	25/03/2030	ISEC - COPAGRIL - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0732722	R$ 82.500.000,00	82500	6,25%	4	230	22/03/2021	20/03/2028	ISEC - GAFISA VECTIS - CRI	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0165264	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 5,0000 %	4	250	08/07/2021	23/07/2025	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0097802	R$ 10.589.000,00	10589	IPCA + 8,5000 %	4	295	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0968888	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 6,5000 %	4	277	21/06/2021	16/06/2031	ISEC - COPAGRIL 2ª EMISSAO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0137485	R$ 10.725.000,00	10725	IPCA + 9,0000 %	4	296	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186712	R$ 6.125.000,00	6125	IPCA + 9,0000 %	4	297	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0186815	R$ 11.061.000,00	11061	IPCA + 9,0000 %	4	298	15/07/2021	29/07/2036	ISEC - RZK	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0637078	R$ 56.000.000,00	56000	IPCA + 7,7000 %	4	390	03/12/2021	18/11/2031	RZK SOLAR 01 - VIRGO 390 - CRI	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166203	R$ 57.190.000,00	57190	IPCA + 11,7687 %	33	1	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22L0335858	R$ 55.000.000,00	55000	IPCA + 7,7700 %	37	ÚNICA	08/12/2022	29/07/2036	RZK SOLAR 02 - VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22J0120088	R$ 108.100.000,00	108100	IPCA + 8,0000 %	52	ÚNICA	03/10/2022	27/07/2035	RZK SOLAR 05-VIRGO - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166224	R$ 3.000.000,00	3000	IPCA + 15,6109 %	33	2	16/08/2022	15/08/2034	XP - VIRGO - CRI - WELT	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970801	R$ 255.889.000,00	255889	CDI + 0,8000 %	54	1	06/10/2022	15/09/2027	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970804	R$ 487.214.000,00	487214	IPCA + 6,8000 %	54	2	06/10/2022	15/09/2029	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I0970868	R$ 306.897.000,00	306897	IPCA + 6,9000 %	54	3	06/10/2022	15/09/2032	VIRGO - CRI - NATURA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1897166	R$ 10.400.000,00	10400	IPCA + 12,0000 %	115	1	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483226	R$ 11.400.000,00	11400	IPCA + 12,0000 %	115	2	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483227	R$ 11.200.000,00	11200	IPCA + 12,0000 %	115	3	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2483243	R$ 9.400.000,00	9400	IPCA + 12,0000 %	115	4	25/08/2023	20/08/2036	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2463705	R$ 5.622.000,00	5622	IPCA + 12,0000 %	109	1	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2496612	R$ 5.715.000,00	5715	IPCA + 12,0000 %	109	2	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2509216	R$ 5.800.000,00	5800	IPCA + 11,0000 %	109	3	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511004	R$ 5.910.000,00	5910	IPCA + 10,0000 %	109	4	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511006	R$ 6.379.000,00	6379	IPCA + 9,5000 %	109	5	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511201	R$ 4.481.000,00	4481	IPCA + 9,0000 %	109	6	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H2511202	R$ 4.844.000,00	4844	IPCA + 8,5000 %	109	7	29/08/2023	15/12/2026	IX TATUAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MJ9	R$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 1,5000 %	179	1	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOP	R$ 438.015.000,00	438015	CDI + 13,0304 %	179	2	29/09/2023	15/09/2028	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOQ	R$ 643.263.000,00	643263	IPCA + 7,5408 %	179	3	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300MOR	R$ 418.722.000,00	418722	IPCA + 1,7500 %	179	4	29/09/2023	16/09/2030	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23I1275811	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 5,0000 %	4	502	24/07/2023	23/07/2025	VIRGO - GAFISA CYANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300NX9	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 5,5000 %	180	ÚNICA	17/10/2023	19/10/2028	GRAN COFFEE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J2094862	R$ 84.000.000,00	84000	IPCA + 12,0000 %	124	ÚNICA	25/10/2023	22/12/2028	IPIOCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21G1034873	R$ 28.000.000,00	28000	IPCA + 13,0000 %	4	500	31/07/2023	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23K2116634	R$ 187.303.216,50	150000	IPCA + 5,5000 %	119	ÚNICA	20/11/2023	21/12/2026	FL TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02300VMX	R$ 34.000.000,00	34000	CDI + 4,6000 %	189	ÚNICA	15/12/2023	22/12/2028	UISA ITAMARATI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2806776	R$ 52.000.000,00	52000	IPCA + 8,7000 %	139	1	31/01/2024	19/01/2039	RIO CLARO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2300085	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 1,2000 %	140	1	22/01/2024	22/02/2029	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24A2300084	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 2,5000 %	140	2	22/01/2024	26/02/2031	CONSIGAZ	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24B0014064	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,0000 %	130	ÚNICA	02/02/2024	16/02/2029	TELLUS RIVER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S1	R$ 359.943.000,00	359943	CDI + 1,1000 %	197	1	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S2	R$ 611.831.000,00	611831	CDI + 11,8085 %	197	2	21/03/2024	15/03/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024002S3	R$ 1.028.226.000,00	1028226	CDI + 12,1569 %	197	3	21/03/2024	15/03/2031	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024005V7	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 3,0000 %	194	1	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024003PF	R$ 10.000.000,00	10000	CDI + 4,0000 %	196	1	22/03/2024	24/03/2025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024003PG	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 4,4000 %	196	2	22/03/2024	24/03/2025	UNIGGEL RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Aval, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1690314	R$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 9,7500 %	148	1	15/03/2024	26/03/2031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1690313	R$ 125.000.000,00	125000	IPCA + 10,7500 %	148	2	15/03/2024	26/03/2031	GAV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3462826	R$ 66.000.000,00	66000	IPCA + 11,0000 %	149	1	22/04/2024	26/04/2034	LAREDO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314467	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 3,7500 %	99	1	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314572	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 9,3500 %	99	2	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314714	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 3,7500 %	99	3	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3314806	R$ 55.000.000,00	55000	CDI + 9,3500 %	99	4	19/04/2024	15/10/2027	XPEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004S9	R$ 616.000.000,00	616000	6%	204	1	15/05/2024	04/05/2029	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SA	R$ 617.000.000,00	617000	IPCA + 6,4500 %	204	2	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SB	R$ 615.000.000,00	615000	IPCA + 6,6500 %	204	3	15/05/2024	15/05/2034	JBS	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024004SC	R$ 616.000.000,00	616000	IPCA + 6,9000 %	204	4	15/05/2024	16/05/2044	JBS	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240058Y	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,8500 %	205	ÚNICA	10/05/2024	14/05/2030	GRUPO LERMEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024005V8	R$ 24.000.000,00	24000	CDI + 8,0000 %	194	2	21/03/2024	18/03/2039	JEQUITIBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007EP	R$ 80.000.000,00	80000	CDI + 4,0000 %	200	ÚNICA	18/07/2024	17/07/2030	SERTRAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Penhor
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007VE	R$ 36.231.000,00	36231	CDI + 4,0000 %	215	1	09/08/2024	05/10/2027	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007VF	R$ 11.000.000,00	11000	CDI + 4,0000 %	215	2	09/08/2024	03/10/2030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024007VG	R$ 2.750.000,00	2750	CDI	215	3	09/08/2024	03/10/2030	SAFRASUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2169780	R$ 30.000.000,00	30000	IPCA + 10,0000 %	4	505	23/08/2024	22/09/2026	BRIO HANEI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730555	R$ 16.369.000,00	16369	IPCA + 9,0000 %	53	7	29/07/2024	25/02/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730557	R$ 2.046.000,00	2046	IPCA + 12,0000 %	53	8	29/07/2024	25/02/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24G2730561	R$ 2.047.000,00	2047	IPCA + 0,0001 %	53	9	29/07/2024	25/03/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086M	R$ 30.432.000,00	30432	CDI + 3,5200 %	213	ÚNICA	06/09/2024	02/08/2028	SHULL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H2219162	R$ 52.000.000,00	52000	CDI + 4,2500 %	4	507	26/08/2024	28/11/2025	SABIÁ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA024008SP	R$ 160.000.000,00	160000	CDI + 4,0000 %	217	ÚNICA	11/10/2024	15/10/2030	FRIGOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086J	R$ 500.000.000,00	500000	PTAX + 5,3000 %	218	1	15/09/2024	05/09/2029	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086K	R$ 961.818.000,00	961818	IPCA + 2,0000 %	218	2	15/09/2024	15/09/2034	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0240086L	R$ 436.311.000,00	436311	IPCA + 2,0000 %	218	3	15/09/2024	15/09/2044	SEARA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AHU	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,3000 %	212	ÚNICA	05/11/2024	20/11/2029	UPPER DOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Garantia Corporativa
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24J2339041	R$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 15,3894 %	4	508	07/10/2024	17/06/2027	MARCA BRASIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K1507382	R$ 110.000.000,00	110000	13,55%	8	1	18/11/2024	23/11/2034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CR	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K1507393	R$ 30.000.000,00	30000	0,0001%	8	2	18/11/2024	23/11/2034	DONPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K1807630	R$ 102.663.000,00	102663	CDI + 3,0000 %	229	ÚNICA	12/11/2024	22/11/2029	CONSTRUTORA JL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K1813066	R$ 75.000.000,00	75000	CDI + 2,7500 %	191	1	12/11/2024	17/11/2031	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K1813067	R$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 3,0000 %	191	2	12/11/2024	16/11/2034	BURITI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKR	R$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	234	ÚNICA	21/12/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKS	R$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	235	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKV	R$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	238	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKW	R$ 1.000,00	1	CDI + 1,6000 %	239	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKX	R$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	240	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKU	R$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	237	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKZ	R$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	242	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKY	R$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	241	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKT	R$ 74.000.000,00	74000	CDI + 1,6000 %	236	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BKQ	R$ 74.000.000,00	74000	1,6%	233	ÚNICA	21/11/2024	17/06/2030	BARTIRA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AYL	R$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 105,0000 %	232	1	29/11/2024	16/11/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AYM	R$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 13,6000 %	232	2	29/11/2024	16/11/2029	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AYN	R$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 13,6000 %	232	3	29/11/2024	17/11/2031	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AYO	R$ 2.000.000.000,00	2000000	CDI + 13,7500 %	232	4	29/11/2024	17/11/2031	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400AYP	R$ 2.000.000.000,00	2000000	14,6792%	232	5	29/11/2024	16/11/2034	MINERVA	Adimplente	
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K2582816	R$ 384.000.000,00	384000	IPCA + 8,1191 %	230	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2037	GUARDIAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BQC	R$ 52.500.000,00	52500	0,2%	231	1	28/11/2024	28/11/2031	CFL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BQB	R$ 17.500.000,00	17500	3,75%	231	2	28/11/2024	28/11/2031	CFL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 1.000.000.000,00	1000000	4%	216	1	05/12/2024	17/12/2029	TMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 1.000.000.000,00	1000000	IPCA + 3,7500 %	216	2	05/12/2024	17/12/2029	TMI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1786760	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 9,0000 %	225	ÚNICA	06/12/2024	17/11/2031	BURITI II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BVU	R$ 12.551.000,00	12551	CDI + 3,0000 %	245	1	29/11/2024	05/05/2026	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400BVV	R$ 31.138.000,00	31138	CDI	245	2	29/11/2024	05/05/2026	RIZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CT6	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 8,8944 %	251	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL I	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CT7	R$ 50.000.000,00	50000	1,15%	252	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL II	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CT8	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	253	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL III	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CT9	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	254	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL IV	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTA	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	255	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL V	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTB	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	256	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL VI	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTC	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	257	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL VII	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTD	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	258	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL VIII	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTE	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	259	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL IX	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400CTF	R$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 1,1500 %	260	ÚNICA	03/12/2024	15/12/2036	COCAL X	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2327181	R$ 15.015.000,00	15015	IPCA	172	ÚNICA	03/12/2024	20/12/2038	CIDADE UNIVERSITARIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2330958	R$ 90.000.000,00	90000	CDI + 1,2500 %	235	ÚNICA	20/12/2024	19/12/2029	TERRAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400DQI	R$ 40.000.000,00	40000	Não há	246	1	20/12/2024	24/12/2031	BUDDEMEYER	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02400DQJ	R$ 40.000.000,00	40000	Não há	246	2	20/12/2024	22/12/2032	BUDDEMEYER	Adimplente	Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2714981	R$ 9.000.000,00	9000	CDI + 2,7000 %	238	1	13/12/2024	27/12/2029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2714983	R$ 13.000.000,00	13000	CDI + 2,6900 %	238	2	13/12/2024	27/12/2029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2714982	R$ 12.000.000,00	12000	CDI + 2,6800 %	238	3	13/12/2024	27/12/2029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2714980	R$ 16.000.000,00	16000	CDI + 2,6700 %	238	4	13/12/2024	27/12/2029	MAXI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2322483	R$ 105.000.000,00	105000	3,7%	236	1	18/12/2024	27/12/2029	CASA FENDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2322484	R$ 42.500.000,00	42500	3,69%	236	2	18/12/2024	27/12/2029	CASA FENDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2322485	R$ 42.500.000,00	42500	3,68%	236	3	18/12/2024	27/12/2029	CASA FENDI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2932831	R$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 10,0000 %	227	1	18/12/2024	28/12/2029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2932832	R$ 32.000.000,00	32000	IPCA + 9,0000 %	227	2	18/12/2024	28/12/2029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2932830	R$ 48.000.000,00	48000	IPCA + 8,8000 %	227	3	18/12/2024	28/12/2029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L2932833	R$ 48.000.000,00	48000	IPCA + 8,8100 %	227	4	18/12/2024	28/12/2029	JOAO MOURA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Fundo de Outros

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A1532619	R$ 12.250.000,00	12250	1,95%	247	1	03/01/2025	29/12/2031	RIO ANIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A1532620	R$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 7,9500 %	247	2	03/01/2025	28/12/2034	RIO ANIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A1532621	R$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 7,9500 %	247	3	03/01/2025	29/12/2036	RIO ANIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1964965	R$ 21.874.000,00	21874	IPCA + 9,7500 %	53	10	06/12/2024	25/11/2039	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1965061	R$ 2.734.000,00	2734	IPCA + 12,0000 %	53	11	06/12/2024	25/07/2044	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1965130	R$ 2.735.000,00	2735	0,0001%	53	12	06/12/2024	25/10/2044	WIMO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L3703945	R$ 120.000.000,00	120000	5%	237	ÚNICA	30/12/2024	21/12/2026	MAYFAIR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A1713743	R$ 75.000.000,00	75000	1,28%	246	1	09/01/2025	06/01/2031	TAUA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A1713744	R$ 75.000.000,00	75000	4,28%	246	2	09/01/2025	06/01/2031	TAUA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000GP	R$ 35.000.000,00	35000	5%	261	1	09/01/2025	07/12/2029	IMPACTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A2376156	R$ 17.640.000,00	17640	4%	239	ÚNICA	15/01/2025	15/01/2030	EMIVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fundo, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A2945527	R$ 150.000.000,00	150000	11%	249	ÚNICA	20/01/2025	26/01/2032	GAV GRAN GARDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3721252	R$ 40.000.000,00	40000	CDI + 3,0000 %	252	ÚNICA	29/01/2025	29/01/2031	ALMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3384079	R$ 74.500.000,00	74500	IPCA + 11,0000 %	255	1	30/01/2025	24/01/2028	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3385859	R$ 30.000.000,00	30000	CDI + 3,0000 %	255	2	30/01/2025	24/01/2028	PLANTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000MD	R$ 800.000.000,00	800000	PTAX + 5,8200 %	263	1	15/02/2025	07/02/2035	SEARA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000ME	R$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 7,9000 %	263	2	15/02/2025	15/02/2045	SEARA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000MF	R$ 800.000.000,00	800000	IPCA + 7,4226 %	263	3	15/02/2025	15/02/2055	SEARA	Adimplente	Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25A3212043	R$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 11,0000 %	209	1	29/01/2025	21/01/2030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA02200AC9	R$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 11,0500 %	209	2	20/03/2025	21/01/2030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25G0013802	R$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 11,1000 %	209	3	20/07/2025	21/01/2030	RIOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025000GQ	R$ 35.000.000,00	35000	5%	261	2	09/01/2025	07/12/2029	IMPACTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3120216	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,0000 %	245	1	20/02/2025	23/02/2028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3120218	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 10,9500 %	245	2	20/02/2025	23/02/2028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3120219	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 10,9000 %	245	3	20/02/2025	23/02/2028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3120217	R$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 10,8500 %	245	4	20/02/2025	23/02/2028	MARINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3552755	R$ 120.000.000,00	120000	CDI + 2,0000 %	250	1	24/02/2025	22/02/2030	CAPITANIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3552756	R$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,0000 %	250	2	24/02/2025	22/09/2034	CAPITANIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3837802	R$ 12.300.000,00	12300	CDI + 5,0000 %	241	1	25/02/2025	27/04/2029	TIMES SQUARE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25B3837803	R$ 7.900.000,00	7900	CDI + 5,0000 %	241	2	25/02/2025	30/04/2029	TIMES SQUARE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2809326	R$ 17.232.000,00	17232	IPCA + 9,5000 %	256	1	05/03/2025	25/11/2044	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2809324	R$ 2.154.000,00	2154	IPCA + 12,0000 %	256	2	05/03/2025	25/01/2045	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imovel

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2809325	R$ 2.155.000,00	2155	Não há	256	3	05/03/2025	25/02/2045	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros, Fundo de Outros, Seguro de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C3754692	R$ 60.000.000,00	60000	CDI + 4,0000 %	219	1	17/03/2025	17/03/2033	SINAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C3754691	R$ 12.000.000,00	12000	4,5%	219	2	17/03/2025	17/03/2033	SINAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2960533	R$ 18.000.000,00	18000	12%	251	1	10/03/2025	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2961457	R$ 20.000.000,00	20000	IPCA + 14,0000 %	251	2	10/05/2025	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2961458	R$ 11.113.000,00	11113	IPCA + 12,0000 %	251	3	10/12/2025	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25C2961459	R$ 2.226.000,00	2226	IPCA + 14,0000 %	251	4	10/06/2026	19/03/2030	ENSEADA PALMS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025001P5	R$ 200.000.000,00	200000	CDI + 2,7500 %	266	ÚNICA	26/03/2025	28/03/2030	COPASUL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908715	R$ 5.000.000,00	5000	11%	261	1	15/04/2025	17/04/2028	MAUI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval de Outros, Fundo de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908718	R$ 4.000.000,00	4000	11%	261	2	15/04/2025	17/04/2028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908716	R$ 4.000.000,00	4000	11%	261	3	15/04/2025	17/04/2028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908717	R$ 4.000.000,00	4000	11%	261	4	15/04/2025	17/04/2028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908720	R$ 4.000.000,00	4000	11%	261	5	15/04/2025	17/04/2028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1908719	R$ 4.000.000,00	4000	11%	261	6	15/04/2025	17/04/2028	MAUI	Adimplente	Fundo de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260591	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,0000 %	268	1	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260592	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 10,0100 %	268	2	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260590	R$ 6.500.000,00	6500	IPCA + 10,0200 %	268	3	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260589	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 10,0300 %	268	4	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260593	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,0400 %	268	5	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2260594	R$ 2.000.000,00	2000	IPCA + 10,0500 %	268	6	07/04/2025	24/04/2030	VILA SONIA	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada, Alienação Fiduciária de Imovel

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D2989621	R$ 16.000.000,00	16000	CDI + 4,0000 %	264	ÚNICA	15/04/2025	15/04/2030	LIONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1305512	R$ 130.000.000,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	1	17/04/2025	21/11/2039	BTS BH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1279028	R$ 130.000.000,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	2	20/10/2025	20/02/2040	BTS BH	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D1293717	R$ 130.000.000,00	130000	IPCA + 10,2500 %	262	3	20/03/2026	21/05/2040	BTS BH	Adimplente	Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D5145012	R$ 40.250.000,00	40250	IPCA + 9,0000 %	274	1	30/04/2025	22/12/2028	BALASSIANO	Adimplente	Aval, Hipoteca de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D5145011	R$ 5.750.000,00	5750	IPCA + 9,7000 %	274	2	30/04/2025	22/12/2028	BALASSIANO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada, Hipoteca de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25D5145010	R$ 11.500.000,00	11500	IPCA + 9,7000 %	274	3	30/04/2025	22/12/2028	BALASSIANO	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo de Conta Vinculada, Hipoteca de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025002S1	R$ 500.000.000,00	500000	CDI	264	1	15/04/2025	15/04/2030	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025002S3	R$ 500.000.000,00	500000	CDI	264	2	15/04/2025	15/04/2030	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025002S2	R$ 500.000.000,00	500000	Não há	264	3	15/04/2025	15/04/2032	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025002S4	R$ 500.000.000,00	500000	CDI	264	4	15/04/2025	15/04/2032	MINERVA	Adimplente	
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025002S5	R$ 500.000.000,00	500000	CDI	264	5	15/04/2025	16/04/2035	MINERVA	Adimplente	

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E2914005	R$ 19.000.000,00	19000	CDI + 6,5000 %	266	ÚNICA	14/05/2025	22/11/2027	PIAZZA TOSCANE	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E2915218	R$ 25.000.000,00	25000	IPCA + 9,0000 %	277	ÚNICA	14/05/2025	13/03/2030	GGRC11	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Conta Vinculada
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25F0010202	R$ 100.000.000,00	100000	102,5000% CDI	276	ÚNICA	09/06/2025	12/06/2030	RL80	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E0013355	R$ 11.000.000,00	11000	IPCA + 10,5100 %	273	1	02/05/2025	22/05/2030	BIT L7	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E0013353	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,5000 %	273	2	02/05/2025	22/05/2030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E0013354	R$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 10,4900 %	273	3	02/05/2025	22/05/2030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25E0013352	R$ 2.000.000,00	2000	10,48%	273	4	02/05/2025	22/05/2030	BIT L7	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025003PH	R$ 18.711.000,00	18711	PTAX + 5,6500 %	269	1	15/05/2025	04/05/2035	SEARA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025003PI	R$ 159.791.000,00	159791	IPCA + 7,3500 %	269	2	15/05/2025	15/05/2045	SEARA	Adimplente	Aval
CRA	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA025003PJ	R$ 741.096.000,00	741096	IPCA + 7,8000 %	269	3	15/05/2025	17/05/2055	SEARA	Adimplente	Aval
CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	25F0062988	R$ 123.000.000,00	123000	CDI + 3,0000 %	272	ÚNICA	04/06/2025	26/06/2030	JL II	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO		R$ 250.000.000,00	250000	CDI	287	ÚNICA	25/06/2025	27/06/2030	PACAEMBU	Adimplente	
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16F0168766	R$ 20.000.000,00	20	CDI + 5,3500 %	2	270	21/06/2016	04/06/2026	FRIOZEM	Adimplente	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária, Coobrigação, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16G0639102	R$ 7.707.130,10	23	IPCA + 9,0000 %	2	271	11/07/2016	28/08/2030	TEODORO E CAETANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16D0719082	R$ 308.114.961,49	308	TR + 7,7151 %	2	268	22/04/2016	10/04/2031	FGTS BRADESCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16D0719079	R$ 2.949.563.792,91	2949	TR + 7,7151 %	2	265	19/04/2016	10/04/2031	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007541	R$ 459.975.977,61	459	TR + 7,7151 %	2	278	21/10/2016	10/10/2031	FGTS ITAU	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007543	R$ 4.046.760.876,68	4046	TR + 7,7151 %	2	276	21/10/2016	10/10/2031	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007542	R$ 435.216.051,55	435	TR + 7,7151 %	2	279	21/10/2016	10/10/2031	FGTS BRADESCO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16L0127202	R$ 190.000.000,00	190	CDI + 2,0000 %	2	281	21/12/2016	12/12/2031	TUCURUVI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Fundo
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16D0719080	R$ 402.181.266,15	402	TR + 7,7151 %	2	266	19/04/2016	10/06/2040	FGTS CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Subordinação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	16J1007544	R$ 2.022.310.550,02	2022	TR + 12,0000 %	2	277	21/10/2016	10/10/2051	FGTS II CAIXA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17J0104526	R$ 166.500.000,00	166500	CDI + 1,5000 %	2	291	23/10/2017	17/10/2028	WT MORUMBI	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17I0152208	R$ 27.203.630,66	27203	IGPM + 10,0000 %	2	290	25/09/2017	28/04/2028	GRUPO CEM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17J0105217	R$ 18.500.000,00	18500	CDI + 1,5000 %	2	292	23/10/2017	15/10/2029	WT MORUMBI	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0735098	R$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 5,4653 %	2	295	15/12/2017	16/12/2023	SÃO CARLOS	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0745671	R$ 26.141.047,47	26	IGPM + 10,5000 %	2	294	08/12/2017	28/11/2023	DESTAQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Coobrigação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0160002M	R$ 100.000.000,00	10000	CDI	1	1	15/12/2016	15/12/2021	BRASAL	Adimplente	Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	17L0900866	R$ 19.516.231,62	19	IGPM + 10,5000 %	2	297	22/12/2017	28/11/2023	MAKTUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C0803962	R$ 41.310.000,00	41	CDI + 1,8500 %	2	299	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA DI	Resgatado	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C0803963	R$ 41.310.000,00	41	IPCA + 6,9000 %	2	300	20/03/2018	16/03/2033	HSI PARALELA IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C0803997	R$ 39.382.531,55	39	CDI + 1,8500 %	2	301	20/03/2018	16/03/2033	HSI GRANJA VIANNA DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	18C0803998	R$ 39.382.531,55	39	IPCA + 6,9000 %	2	302	20/03/2018	16/03/2033	HSI GRANJA VIANNA IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19C0339204	R$ 20.000.000,00	20000	IGPM + 10,5000 %	2	304	29/03/2019	10/04/2027	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRA	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRA0190033A	R$ 360.000.000,00	360000	99,0000% CDI	3	ÚNICA	14/06/2019	14/06/2023	SLC	Adimplente	Fundo
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19C0339202	R$ 20.000.000,00	20000	IGPM + 11,2754 %	2	305	29/03/2019	10/10/2033	GRUPO CEM II	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19C0240554	R$ 20.000.000,00	20000	1,1%	2	306	28/03/2019	15/03/2034	SAO CARLOS II	Resgatado	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19I0275534	R$ 41.738.979,20	39	IPCA + 6,9000 %	2	308	19/09/2019	16/03/2033	EXPANSAO PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0709907	R$ 20.000.000,00	20000	CDI + 3,6500 %	2	310	18/12/2020	01/12/2032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0710122	R$ 40.000.000,00	40000	IPCA + 7,0500 %	2	311	18/12/2020	01/12/2032	SHOPPING PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	12G0003736	R$ 130.000.330,00	382	109,5000% CDI	2	183	03/07/2012	28/12/2020	ODEBRECHT	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0118035	R$ 194.500.000,00	194500	IPCA + 6,8000 %	2	312	10/01/2022	31/12/2036	PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0118041	R$ 149.500.000,00	149500	CDI + 2,8000 %	2	313	10/01/2022	31/12/2036	PARALELA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Assinado digitalmente por:
JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO
CPF: 427.033.588-22
Data: 24/06/2025 19:07:39 -03:00

Digitally signed by:
RAFAEL TONI SILVA
CPF: 383.115.638-70
Date: 6/24/2025 7:18:03 PM -03:00

Assinado digitalmente por:
SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA
CPF: 367.395.218-83
Data: 25/06/2025 11:47:37 -03:00

Assinado digitalmente por:
TAUAN BRENO PAULA MENDES
CPF: 373.761.598-51
Data: 25/06/2025 12:03:45 -03:00

Esse documento foi assinado por JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO, RAFAEL TONI SILVA, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- JESSICA SCANAVAQUE DE CASTRO (CPF 427.033.588-22) em 24/06/2025 19:07 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- RAFAEL TONI SILVA (CPF 383.115.638-70) em 24/06/2025 19:18 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA (CPF 367.395.218-83) em 25/06/2025 11:47 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- TAUAN BRENO PAULA MENDES (CPF 373.761.598-51) em 25/06/2025 12:03 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/GT3NT-HHN82-N88TV-T8XES

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo XIV

Termo de Emissão de Notas Comerciais 1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, NÃO CONVERSÍVEIS EM PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA, COM GARANTIAS REAL E FIDEJUSSÓRIA, EMITIDA EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 33.518.766/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob o NIRE 35235516138, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora");

na qualidade de titular das Notas Comerciais:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representado na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Securitizadora");

Na qualidade de Fiadora:

GAFISA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Fiadora" ou "Devedora 2").

Sendo a Devedora, a Securitizadora, a Fiadora doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte",

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.*" ("Termo de Emissão"), em observância às seguintes cláusulas e condições:

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Termo de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÕES

1.1. A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, da Devedora, para colocação privada ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei 14.195/21"), bem como a celebração do presente Termo de Emissão e a constituição das Garantias (conforme abaixo definidas), conforme cabível, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Ata de Reunião de Sócios da Devedora, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente ("Aprovação Societária Devedora").

1.2. A celebração do presente Termo de Emissão e a constituição das Garantias, conforme cabível, foram aprovadas com base nas seguintes deliberações ("Aprovações Societárias Garantidores" e, quando denominadas em conjunto com a Aprovação Societária Devedora, tão somente as "Aprovações Societárias"):

(i) No caso da Fiadora, com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente;

(ii) No caso da **GAFISA PROPRIEDADES INCORPORACÃO, ADMINISTRACÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.168.657/0001-74 ("Gafisa Propriedades"), com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente;

(iii) No caso da **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-71 ("Gafisa 80") com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente;

(iv) No caso da **GAFISA SPE - 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Bloco

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

2, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.722.563/0001-32 ("Gafisa 47"), com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente;

(v) No caso da **NUOVE DIREZIONI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 35.152.014/0001-05 ("Nuove Direzioni"), com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente;

(vi) No caso da **UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 32, 3° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 34.637.620/0001-58 ("SPE Sabiá" e, quando em conjunto com a Gafisa 80, com a Gafisa Propriedades, com a Gafisa 47, com a Devedora 2 e com a Nuove Direzioni, "Garantidores"), com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente.

1.3. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração prestados pela Itaú Corretora de Valores S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64. ("Escriturador das Notas Comerciais"), com as atribuições indicadas nos artigos 49 e 51 da Lei 14.195/21.

CLÁUSULA II
DOS REQUISITOS

2.1. Registro das Aprovações Societárias na Junta Comercial

2.1.1. As atas das Aprovações Societárias serão protocoladas nas respectivas Juntas Comerciais competentes em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização e deverão ser registradas em até 30 (trinta) dias contados de sua realização.

2.1.1.1. A Devedora enviará, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do protocolo, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato.*pdf*) da ata das Aprovações Societárias devidamente protocoladas nos termos acima previstos.

2.1.1.2. Além disso, a Devedora enviará, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de obtenção do registro perante a respectiva Junta Comercial competente, à

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato.*pdf*) das atas das Aprovações Societárias devidamente registradas.

2.2. Registro das Garantias

2.2.1. Nos termos dos artigos 129, 130, e 131 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("Lei de Registros Públicos"), em virtude da Fiança (conforme abaixo definida), a Devedora deverá, às suas expensas, registrar este Termo de Emissão e eventual aditamento, perante Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos.

2.2.2. Ademais, a Devedora deverá, às suas expensas:

a) **(i)** registrar os Contratos de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), eventuais aditamentos e os Termos de Cessão Fiduciária perante Cartório de Títulos e Documentos de comarca da Devedora, de acordo com a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("Lei de Registros Públicos"), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua assinatura ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos;

b) **(i)** registrar o Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo (conforme abaixo definido), eventuais aditamentos perante Cartório de Títulos e Documentos de comarca da Devedora, de acordo com a Lei de Registros Públicos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua assinatura ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos;

c) **(i)** registrar os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido) e eventuais aditamentos perante Cartório de Títulos e Documentos de comarca da Devedora, de acordo com a Lei de Registros Públicos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua assinatura ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Documentos, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos; e

d) **(i)** registrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente (conforme abaixo definido) e eventuais aditamentos, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da respectiva assinatura, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, desde que se comprove que a prenotação está mantida e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis; e

e) **(i)** registrar os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) e eventuais aditamentos, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da respectiva assinatura, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, desde que se comprove que a prenotação está mantida e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

2.2.3. A Devedora entregará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato.*pdf*) deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia (conforme abaixo definido) registrados em até 03 (três) Dias Úteis após a obtenção dos respectivos registros.

2.3. Dispensa de Registro da Emissão na CVM e na Associação das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.3.1. A presente Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA, uma vez que as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados e/ou o público em geral, nos termos do artigo 51 da Lei 14.195/21.

2.4. Depósito para Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.4.1. As Notas Comerciais não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação ou mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.5. Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI

2.5.1. As Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora, por meio da

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos do modelo constante do Anexo VII. A Securitizadora, em seguida, emitirá 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI"), representativa da totalidade dos créditos decorrentes das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"), a ser emitida por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante").

2.5.3. Em paralelo, a Devedora 2 realizou sua 10ª (décima) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em série única, para colocação privada ("Notas Comerciais 2"), no valor de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), nos termos do "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A."* ("Termo de Emissão 2"), celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e a Devedora, na qualidade de fiadora. Por meio da Escritura de Emissão de CCI, a Securitizadora emitirá 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI 2" e, quando em conjunto com a CCI, "CCIs"), representativa da totalidade dos créditos decorrentes das Notas Comerciais 2 ("Créditos Imobiliários 2").

2.5.4. A Securitizadora, na qualidade de companhia securitizadora de créditos imobiliários, vinculará os Créditos Imobiliários e os Créditos Imobiliário 2 aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme o terceiro aditamento ao "*Termo de Securitização das 255ª, 300ª e 501ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda"* celebrado em 22 de junho de 2021, conforme aditado em 29 de junho de 2021 e em 28 de setembro de 2023 ("Termo de Securitização" e "Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização", respectivamente), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário ("Operação de Securitização", "Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente).

2.5.3. Os CRI serão colocados junto a investidores no mercado de capitais, mediante oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, de acordo com a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), pela própria Securitizadora, nos termos do "*Contrato de Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, em Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*", celebrado nesta data entre a **OSLO Capital DTVM**

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder") e a Devedora ("Contrato de Distribuição"), nos termos do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Oferta Pública"), sendo certo que a colocação da Oferta Pública deverá ocorrer até, no máximo, 180 dias contados da divulgação do anúncio de início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("Prazo de Colocação").

2.5.4. Serão considerados "Documentos da Operação": (i) o presente Termo de Emissão; (ii) o Termo de Emissão 2; (iii) a CCB (conforme abaixo definida); (iv) o Contrato de Cessão (conforme abaixo definido); (v) as Escrituras de Emissão de CCI; (vi) os Contratos de Cessão Fiduciária; (vii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente; (ix) os Contratos de Alienações Fiduciárias de Imóveis; (x) o Contrato de Distribuição; (xi) Contrato de Monitoramento; (xii) o Termo de Securitização; (xiii) a Lâmina (conforme definido no Termo de Securitização); (xiv) o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); (xv) os boletins de subscrição dos CRI; (xvi) os documentos de divulgação da Operação de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização) nos termos da Resolução CVM 160, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

2.5.5. Em razão da vinculação dos Créditos Imobiliários oriundos da CCI, representativa das Notas Comerciais, aos CRI, fica vedada a transferência da titularidade das Notas Comerciais a terceiro distinto da Securitizadora, exceto se houver expressa deliberação neste sentido pelos investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta Pública ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Titulares dos CRI"). De igual modo, a modificação de qualquer direito previsto neste Termo de Emissão dependerá da aprovação prévia dos Titulares dos CRI, bem como de expressa anuência da Devedora, que tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430/22, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação, retenção ou desconto. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis ("Patrimônio Separado");

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral dos

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

CRI, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização;

(iii) serão destinados exclusivamente à amortização e remuneração dos CRI e ao pagamento dos custos de administração, honorários advocatícios, contraprestação para os serviços de terceiros e quaisquer pagamentos decorrentes da Operação de Securitização, assim como de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;

(iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;

(v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

CLÁUSULA III
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles descritos na Cláusula 5.4 abaixo, serão integralmente destinados, diretamente pela Devedora, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à expansão, construção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário descrito na Tabela 1 do Anexo II a este Termo de Emissão ("Empreendimento Alvo" ou "Empreendimento Invert"), conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo II deste Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

3.3. Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, semestralmente, todo último dia útil dos meses de junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida nesta Cláusula 3, nos termos do Anexo III a este instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período ("Relatório"), juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme abaixo definido) e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto. O primeiro Relatório deverá ser enviado em até 6 (seis) meses da Data da Emissão.

3.3.1. Para fins deste Termo de Emissão entende-se como "Documentos de Destinação": relatório de medição de obras emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas fiscais e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato ".pdf" e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

3.4. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 3.1. O Agente Fiduciário envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula acima e na forma do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

3.5. O Anexo II descreve a Destinação Futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

3.6. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente Termo de Emissão, exclusivamente conforme a Cláusula 3.1.

3.7. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na Cláusula 3.1, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

3.8. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura não implicará a configuração de uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definida) e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão, inicialmente provisionado para destinação ao Empreendimento Alvo. Adicionalmente, a verificação da observância do Cronograma Indicativo e da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo e da Destinação Futura para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

3.9. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação Futura, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 3.4, na periodicidade prevista na referida cláusula.

3.10. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação Futura.

3.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

3.12. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos Titulares dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

3.13. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida no Termo de Securitização, sendo certo que, nas hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação dos recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada. Neste caso, a Devedora deverá arcar com os custos decorrentes da remuneração do Agente Fiduciário até o término da comprovação da Destinação de Recursos devido ao encerramento do Patrimônio Separado.

3.14. 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/ou 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 Relatório mencionado acima.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

3.15. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes do Preço de Integralização (conforme abaixo definido), observado o disposto na Cláusula V abaixo.

3.16. Por fim, a Devedora declara que o Empreendimento Alvo já recebeu recursos oriundos de captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora ou de sociedades integrantes de seu Grupo Econômico (conforme abaixo definido), conforme discriminado no Anexo II a este Termo de Emissão.

3.17. Inserção de novos empreendimentos: Durante a vigência das Notas Comerciais, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de empreendimentos alvo, desde que referida inserção seja aprovada previamente em Assembleia Especial de Investidores de CRI ("AEI" ou "Assembleia"), pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar o presente Termo de Emissão, o Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

CLÁUSULA IV
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1. Série

4.1.1. A Emissão será realizada em série única.

4.2. Número da Emissão

4.2.1. O presente Termo de Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Devedora.

4.3. Valor Total da Emissão

4.3.1. O valor total da Emissão é de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão (conforme abaixo definida).

4.4. Quantidade de Notas Comerciais

4.4.1. Serão emitidas 35.000 (trinta e cinco mil) Notas Comerciais.

4.5. Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais

4.5.1. O valor nominal unitário de cada Nota Comercial é de R$ 1.000,00 (mil reais)

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.6. Procedimento de Colocação

4.6.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, de forma que não estão sujeitas ao artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ou à Resolução CVM nº 160.

4.7. Data de Emissão das Notas Comerciais

4.7.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais da 1ª Série é o dia 24 de junho de 2025 ("Data de Emissão").

4.8. Prazo e Data de Vencimento

4.8.1. As Notas Comerciais terão prazo de 589 (quinhentos e oitenta e nove) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 03 de fevereiro de 2027 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado, Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos deste Termo de Emissão.

4.9. Forma e Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais e Custódia das Notas Comerciais

4.9.1. As Notas Comerciais serão emitidas exclusivamente sob a forma escritural, e a sua titularidade será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador, por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, nos termos do Artigo 49 da Lei 14.195/21.

4.9.2. O Escriturador não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas Comerciais, assumindo apenas a obrigação de escriturar a titularidade das Notas Comerciais ora emitidas e pela custódia de 1 (uma) via original emitida eletronicamente deste Termo de Emissão.

4.9.3. Observado o disposto na Cláusula 2.5.5 acima, sempre que houver negociação das Notas Comerciais, o titular das Notas Comerciais anterior deverá comunicar o Escriturador acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da Notas Comerciais.

4.9.4. Na hipótese de o Escriturador vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, a Devedora contratará novo escriturador para as Notas Comerciais, previamente aprovado pela Securitizadora, conforme deliberado pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de descredenciamento, que será informada à Devedora pelo Escriturador no dia da

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

ciência do ocorrido pelo Escriturador.

4.9.5. A Devedora obriga-se a entregar ao Escriturador das Notas Comerciais 1 (uma) via original emitida na forma eletrônica deste Termo de Emissão, para possibilitar-lhe prestar os serviços de custódia do presente Termo de Emissão, obrigando-se ainda a, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Emissão, enviar ao Escriturador 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

4.9.6. O serviço de escrituração realizado pelo Escriturador 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.

4.10. Conversibilidade

4.10.1. As Notas Comerciais não serão conversíveis em participações societárias.

4.11. Local de Emissão e Local de Pagamento

4.11.1. Local de Emissão. As Notas Comerciais foram emitidas na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

4.11.2. Local de Pagamentos. Os pagamentos serão efetuados pela Devedora na conta corrente nº 3315-4, agência nº 3395-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., Conta do Patrimônio Separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

4.12. Prorrogação dos Prazos

4.12.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Emissão até o próximo Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, quando a data de tais pagamentos coincidir com sábado, domingo e feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.12.2. Considera-se "Dia(s) Útil(eis)" (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

4.13. Renegociação

4.13.1. Os termos e condições da presente Emissão poderão ser renegociados entre as Partes, observado, contudo, que qualquer alteração a este Termo de Emissão realizada após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização.

4.13.1.1. Contudo, fica, desde já, dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a alteração deste Termo de Emissão quando tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais, pertinentes aos Documentos da Operação; **(ii)** decorrer da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; **(iii)** seja necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou **(iv)** seja necessária em virtude de aditamentos já expressamente previstos nos Documentos da Operação, em todo o caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

4.13.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação dos Titulares dos CRI em Assembleia, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso a Assembleia, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

4.13.3. Os atos e decisões relevantes a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a afetar os interesses dos Titulares dos CRI, deverão ser obrigatoriamente comunicados por meio de envio de notificação/comunicação direta à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário.

CLÁUSULA V
PREÇO E FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

5.1. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; ou (ii) em uma Data de Integralização posterior, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme descrito na Cláusula 6.1 abaixo, acrescido de Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, observado que o valor de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao exato valor de integralização dos CRI ("Preço de Integralização").

5.1.1. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pela Securitizadora, na qualidade de distribuidora dos CRI, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado. Consequentemente, as Notas Comerciais serão integralizadas com ágio ou deságio correspondentes, conforme o caso.

5.1.2. Os CRI serão subscritos à vista, em moeda corrente nacional, na data de formalização dos respectivos boletins de subscrição ou em datas posteriores, caso assim pactuado em compromissos de investimento formalizados entre os titulares dos CRI e a Securitizadora, na qualidade de emissora e distribuidora dos CRI.

5.2. As Notas Comerciais serão subscritas nesta data, pela Securitizadora, e serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI, em uma ou mais datas e tranches (cada uma, uma "Data de Integralização" e "Integralizações", respectivamente).

5.3. Retenções e Descontos das Integralizações. As Partes desde já convencionam que, da integralização que ocorrer na primeira Data de Integralização ("Primeira Integralização"), deverão ser retidos na Conta do Patrimônio Separado e/ou descontados os valores a seguir descritos:

(i) o valor de R$ 579.044,53 (quinhentos e setenta e nove mil, quarenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), para pagamento das despesas iniciais (*flat)*, conforme descritas no Anexo IV a este Termo de Emissão ("Despesas Iniciais");

(ii) o valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), necessário à recomposição do fundo de juros já constituído quando da emissão dos CRI das 255ª, 300ª e 501ª Séries, que será retido na Conta do Patrimônio Separado ("Valor Inicial de Recomposição do Fundo de Juros"), sendo certo que, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente à, no mínimo, 4 (quatro) parcelas mensais de Juros Remuneratórios dos CRI, calculados sobre o saldo devedor integralizado dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Juros"). As regras para utilização, recomposição e investimento dos recursos que compõem o Fundo de Juros, dentre outras disposições, constam da Cláusula 7.7 abaixo ("Fundo de Juros");

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

(iii) o valor de R$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais),, necessário à recomposição do fundo de despesas já constituído quando da emissão dos CRI das 255ª, 300ª e 501ª Séries, que será retido na Conta do Patrimônio Separado ("Valor Inicial de Recomposição do Fundo de Despesas"), sendo certo que, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente à, no mínimo, a R$ 90.000,000 (noventa mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"). As regras para utilização, recomposição e investimento dos recursos que compõem o Fundo de Despesas, dentre outras disposições, constam da Cláusula 7.8 abaixo ("Fundo de Despesas");

(iv) o valor de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), necessário à recomposição do fundo de reserva, que será retido na Conta do Patrimônio Separado ("Valor Inicial de Recomposição do Fundo de Reserva"), sendo certo que, até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, deverá ser, a todo momento, equivalente ao montante equivalente a 1,00% (um por cento) do saldo devedor integralizado dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"). As regras para utilização, recomposição e investimento dos recursos que compõem o Fundo de Reserva, dentre outras disposições, constam da Cláusula 7.9 abaixo ("Fundo de Reserva");

(v) o valor equivalente a 1% (um por cento) do valor total das séries 511ª e 512ª do CRI será retido no Fundo de Despesas; e

(vi) o valor equivalente a 1% (um por cento) calculado sobre o volume efetivamente integralizado dos CRI das séries 511ª e 512ª, a ser destinado ao pagamento de prêmio aos titulares dos CRI das séries 511ª e 512ª, em até 2 (dois) Dias Úteis após cada integralização dos CRI das séries 511ª e 512ª ("Data de Pagamento do Prêmio") os quais tiverem a posição no dia anterior a Data de Pagamento do Prêmio. Para fins de esclarecimento, caso, em determinada data de integralização, ocorra a integralização, exclusivamente, de CRI da 511ª Série ou de CRI da 512ª Série, então o prêmio será devido apenas aos investidores da série correspondente.

5.3.1. O Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Valor Mínimo do Fundo de Juros deverão ser recompostos, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios da Devedora, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

5.4. Liberação à Devedora do Valor da Emissão. Os recursos objeto das

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Integralizações, líquidos das retenções e descontos indicados nas Cláusulas 5.3. e 5.3.1. acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão integralmente retidas em um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado ("Fundo de Obras") e serão liberados à Devedora conforme disposto a seguir.

5.4.1. Primeira Liberação de Recursos. A primeira liberação dos recursos retidos no Fundo de Obras à Devedora pela Securitizadora, ocorrerá mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED para a conta a ser indicada pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis desta data, que deverá ser de titularidade da Devedora, aberta junto à **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.402.502/0001-35, e de movimentação exclusiva da CTE ("Conta Vinculada") em até 2 (dois) Dias Úteis após a verificação, pela Securitizadora, do atendimento cumulativo das seguintes condições ("Condições Precedentes Primeira Liberação"):

a) Perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes a ser atestado pelo assessor legal no parecer legal (*legal opinion*);

b) Protocolo na JUCESP das Aprovações Societárias, todas necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Operação;

c) Protocolo do presente Termo de Emissão perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

d) Protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

e) Protocolo dos Contratos de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

f) Protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

g) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

h) Prenotação dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, com exceção do Contrato de

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Alienação Fiduciária de Imóveis I;

i) A emissão e subscrição de CRI;

j) O registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3 e registro da Oferta junto à CVM, pelo rito de registro automático de distribuição

k) Envio de declaração emitida pela Devedora à Securitizadora na forma da minuta constante do Anexo V a este Termo de Emissão;

l) recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado; e

m) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, do parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais contratados, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, com relação à regularidade da constituição da Operação de Securitização e das Garantias; e

n) apresentação do Questionário de Bringdown Due Diligence, devidamente assinado pela Devedora, à Securitizadora.

5.4.2. Liberação de Recursos Subsequentes. A liberação das demais parcelas dos recursos retidos no Fundo de Obras à Devedora ocorrerá mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Medição (conforme abaixo definido) ("Data de Liberação"), no montante necessário para adiantar a Devedora dos valores a serem incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês imediatamente em questão, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta Vinculada, desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das seguintes condições ("Condições Precedentes Liberações Subsequentes" e, quando em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Liberação, apenas "Condições Precedentes"):

(i) Atendimento às Condições Precedentes Primeira Liberação;

(ii) Registro na JUCESP das Aprovações Societárias;

(iii) Registro do presente Termo de Emissão perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

(iv) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

(v) Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Títulos e

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

(vi) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

(vii) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

(viii) Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel III;

(ix) Exclusivamente para a segunda liberação de recursos, a comprovação de protocolo, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, do cancelamento de todas as indisponibilidades que estiverem registradas nas matrículas nº 219.046, 219.047 e 219.049, todas do 7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP e na matrícula nº 134.606 do 1º RGI São Paulo/SP;

(x) Exclusivamente para a terceira liberação de recursos, registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel III perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

(xi) Envio de declaração pela Miwa & Figueiredo Associados Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 26.753.539/0001-05 ("Miwa") à Securitizadora informando que as Devedoras estão em dia com a prestação de informações e/ou esclarecimentos, bem como de envio de documentos por ela solicitados para acompanhamento da carteira do Imóvel Invert, em especial contratos de novas vendas, distratos, antecipações, renegociações e cessões de unidades;

(xii) A partir da Primeira Data de Medição (conforme abaixo definido), apresentação, pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido), de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) em que não conste apontamento de atraso das obras do Empreendimento Alvo superior a 4% (quatro por cento), comparativamente ao Cronograma de Obras Medição (conforme abaixo definido) apresentado pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido) na Primeira Data de Medição (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 5.5.4 abaixo;

(xiii) A subscrição de CRI em montante equivalente ao valor de cada integralização;

(xiv) Atendimento à Razão Mínima de Garantia, nos termos da Cláusula 7.10.1 abaixo; e

(xv) Envio de declaração emitida pela Devedora e pela Fiadora à Securitizadora

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

na forma da minuta constante do Anexo V.

5.4.3. Fica estabelecido que as condições para a liberação das parcelas, previstas nas cláusulas acima, são cumulativas, sendo que a não exigência dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, podendo referida condição ser exigida a qualquer momento, inclusive para a liberação de parcelas futuras, sendo certo ainda, que novos documentos e/ou esclarecimentos poderão ser exigidos, após a análise da documentação entregue. Contudo, fica também estabelecido que, na hipótese de algum dos Documentos da Operação e/ou das Aprovações Societárias não terem sido objeto de registro ainda, mas esteja a Devedora adimplente com os prazos para tanto, não tendo estes ainda transcorrido, as Condições Precedentes acima dispostas, atinentes a registros, serão consideradas atendidas.

5.4.4. Fica expressamente estipulado entre as Partes contratantes que as importâncias relativas aos encargos decorrentes desta Nota Comercial ou de lei, correspondentes a cada uma das parcelas decorrentes das Integralizações, serão descontadas das parcelas a serem liberadas à Devedora, nas datas previstas para cada liberação.

5.4.5. Fica estabelecido que a falta de recebimento da comunicação ou do aviso de cobrança acima mencionados não exime a Devedora de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente Termo, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.

5.4.6. A não liberação, à Devedora, de qualquer parcela do Valor Total da Emissão, em virtude de inadimplemento da Devedora ou da Fiadora por qualquer motivo a eles imputável, não sanado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da notificação encaminhada pela Securitizadora à Devedora comunicando-lhe do fato ou inadimplemento verificado e de forma satisfatória aos titulares dos CRI, poderá ensejar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

5.4.7. Caso, a partir da Primeira Data de Medição (conforme abaixo definido), em determinada Data de Liberação, o Relatório de Medição (conforme abaixo definido) aponte atraso das obras do Empreendimento Alvo igual ou superior a 4% (quatro por cento), comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na Primeira Data de Medição (conforme abaixo definido), não haverá a liberação de montante algum à Devedora, ficando o montante proporcional ao avanço apurado no Relatório de Medição, que deixou de ser liberado em referida Data de Liberação, retido no Fundo de Obras. Referido montante será liberado somente na primeira Data de Liberação subsequente em que forem atendidas todas as condições elencadas na Cláusula 5.4.2 acima, inclusive, o percentual de atraso inferior a 4% (quatro por cento). Nesta ocasião, será, então, liberado à Devedora o montante apurado na Data de Liberação em questão somado ao montante apurado nas Datas de Liberação anteriores que havia sido retido no Fundo de Obras.

5.5. Acompanhamento e Medição das Obras. Caberá à **CAPITAL FINANCE**

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

CONSULTORES LTDA, com sede em São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 2.344, conjunto 53, bairro Jardim Paulista, CEP nº 01.402-000, no Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 07.022.658/0001-43 ("Agente de Medição") o acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Alvo, devendo disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, o Relatório de Medição**,** até o dia 20 (vinte) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil ("Data de Medição"), sendo certo que a primeira Data de Medição ocorrerá em 20 (vinte) de julho de 2025 ("Primeira Data de Medição").

5.5.1. O Agente de Medição poderá ser, a qualquer tempo e a exclusivo critério da Devedora, substituído pela CTE - Centro De Tecnologia De Edificações Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 64.030.638/0001-58, sem a necessidade de aprovação em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

5.5.2. A Devedora desde já se compromete a disponibilizar ao Agente de Medição e ao Agente de Monitoramento, todos os livros, documentos, acessos e informações necessários à prestação dos serviços descritos neste Termo até o dia 15 (quinze) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil. Além disso, se obriga a disponibilizar os acessos e/ou informações que lhe venham a ser solicitados pelo Agente de Medição e/ou pelo Agente de Monitoramento e/ou pela Securitizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

5.5.3. O pagamento da remuneração do Agente de Medição será efetuado com os recursos do Fundo de Despesas, nos termos acordados no Contrato de Medição.

5.5.4. O relatório de medição deverá sempre conter, além de relatório detalhado acerca do avanço físico e financeiro das obras do Empreendimento Alvo, a projeção de custos a serem incorridos pela Devedora para a execução do restante das obras do Empreendimento Alvo, inclusive projeção específica de custos para o mês e para o semestre imediatamente posterior à respectiva Data de Medição, sendo que referidas projeções deverão contemplar o reajuste pelo Índice Nacional de Custo de Construção do Mercado, publicado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("INCC-M" e "Relatório de Medição", respectivamente).

5.5.5. O Relatório de Medição disponibilizado na Primeira Data de Medição deverá conter, em adição ao conteúdo mencionado na Cláusula 5.5.3 acima, o cronograma físico indicativo das obras do Empreendimento Alvo, que será tomado como parâmetro nas verificações posteriores acerca do avanço das obras, em especial para fins das liberações previstas na Cláusula 5 acima ("Cronograma de Obras").

5.6. Investimentos Permitidos. Os valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais, do Fundo de Juros, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora exclusivamente em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial, eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

5.6.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

5.6.2. Todos os rendimentos dos fundos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se ciente a Devedora que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.

CLÁUSULA VI
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO, ORDEM DE PAGAMENTOS E AMORTIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

6.1. Atualização Monetária

6.1.1. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.

6.2. Juros Remuneratórios

6.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 6,01% (seis inteiros

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

e um centésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração"), de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da Sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

n = Número total de Taxas DI consideradas no Período, sendo "n" um número inteiro;

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

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorSpread = \left(\frac{spread}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$

onde:

spread = 6,01 (seis inteiros e um centésimo);

dup = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a Data de Pagamento (exclusive), sendo "dup" um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1+TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1+TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo e

(vii) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento, deverá ser capitalizado à "Remuneração" um prêmio de remuneração equivalente a 2 (dois) Dias Úteis, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Integralização dos CRI.

6.1.3. Indisponibilidade da Taxa DI. Se, no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

(a) Será utilizada, para apuração de "TDI_k" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Cedente, a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável;

(b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverão, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais;

(c) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da AEI prevista acima, referida AEI perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão; e

(d) Caso, na AEI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Notas Comerciais entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, e consequente resgate e cancelamento dos CRI pela Securitizadora, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da AEI prevista acima ou data em que a referida AEI deveria ter sido

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.2.2. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, a partir de julho de 2025, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I ao presente Termo de Emissão ("Datas de Pagamento da Remuneração" ou "Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios").

6.3. Amortização Programada do Valor Total da Emissão

6.3.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, nos termos deste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado integralmente na Data de Vencimento, conforme previsto no Anexo I a este Termo de Emissão, e será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada"). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi=VNe \times TAi$$

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I deste Termo de Emissão.

6.4. Ordem de Pagamentos

6.4.1. Em razão da vinculação dos Créditos Imobiliários oriundos da CCI, representativa das Notas Comerciais, aos CRI, os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser aplicados para pagamento das Notas

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Comerciais e, consequentemente, dos CRI, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos ("Ordem de Pagamentos"):

a) Despesas do Patrimônio Separado;
b) Recomposição, do Fundo de Reserva, se necessário;
c) Encargos moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRIs, se houver;
d) Remuneração em atraso dos CRI, se houver;
e) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
f) Pagamento da Remuneração dos CRI;
g) Recomposição do Fundo de Juros, se necessário; e
h) eventual montante remanescente na Conta do Patrimônio Separado após o pagamento dos itens "a)" a "g)" acima indicados ("Excedente"), será (i) até (a) o registro do Habite-se do Empreendimento Invert, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; ou (b) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Invert, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, o que advier primeiro ("Período de Carência"), transferido para a Conta Vinculada, e (ii) após o Período de Carência, utilizado para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais.

6.4.2. No caso de ocorrência de pré-pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os valores decorrentes de tal pré-pagamento deverão observar a Ordem de Pagamentos acima indicada.

6.4.3. Após o adimplemento integral das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido) e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e do Fundo de Juros, se houver, para a Conta Vinculada, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de adimplemento integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos.

6.5. Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo

6.5.1. A partir da data da Primeira Integralização, até a Data de Vencimento, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) de seu respectivo Valor Nominal Unitário, ou do saldo de seu respectivo Valor Nominal Unitário, conforme aplicável ("Amortização Antecipada Facultativa"), ou o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento, parcial ou integral, conforme aplicável, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos deste Termo de Emissão, (ii) de Encargos Moratórios, se for o caso e (iii) de prêmio equivalente à

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor a ser amortizado.

6.5.2. A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante notificação prévia de, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) se realizará o Resgate Antecipado Facultativo ou a Amortização Antecipada Facultativa e, neste último caso, o montante que deseja pagar antecipadamente; (ii) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento dentre aquelas dispostas no Anexo I a este Termo de Emissão; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI. O valor que será, efetivamente, objeto de pagamento pela Devedora será informado a ela pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário com até 10 (dez) dias de antecedência da data prevista para a Amortização ou Resgate Antecipado Facultativo.

6.5.3. Nos casos em que a Amortização Antecipada for realizada para o restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, o prazo para envio da notificação indicada na Cláusula 6.5.2. e o Prêmio não serão aplicáveis.

6.5.4. Fica expressamente estabelecido que, em caso de Amortização Antecipada Facultativa, a Devedora observará a periodicidade de, no mínimo, 30 (trinta) dias entre a data da Amortização Antecipada Facultativa anterior e a data da próxima Amortização Antecipada Facultativa.

6.5.5. A Amortização Antecipada Facultativa e o Resgate Antecipado Facultativo deverão ser realizados mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado.

6.5.6. A Amortização Antecipada Facultativa deverá abranger, igualmente, todas as Notas Comerciais e os valores pagos a título de Amortização Antecipada Facultativa serão sempre imputados de forma proporcional às Notas Comerciais, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

6.6. Amortização Antecipada Compulsória e Resgate Total Compulsório

6.6.1. A partir da presente data e até a integral amortização dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, com a consequente amortização antecipada dos CRI, e sem a incidência de prêmio, com a integralidade dos recursos arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, após o cumprimento dos itens "(a)" a "(g)" da Ordem de Pagamentos ("Amortização

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Antecipada Compulsória").

6.6.2. Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos neste Termo de Emissão, se aplicável.

6.6.3. A Amortização Antecipada Compulsória deverá abranger igualmente todas as Notas Comerciais e será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, sendo certo que deverá ser realizada na Data de Pagamento imediatamente posterior à Data de Verificação em que se verificar Excedente na Conta do Patrimônio Separado, sem a necessidade de qualquer comunicação por parte da Devedora.

6.6.4. Os valores pagos a título de Amortização Antecipada Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional às Notas Comerciais, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

6.7. Encargos Moratórios

6.7.1. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou da Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido ("Encargos Moratórios").

CLÁUSULA VII
DAS GARANTIAS

7.1. Das Garantias

7.1.1. Para todos os fins deste instrumento, as Partes declaram-se cientes de que **(a)** em 22 de junho de 2021, a Devedora emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Credor Original"), a "*Cédula de Crédito Bancário nº 41500928-6 – Financiamento Imobiliário*", conforme aditada em 29 de junho de 2021 e em 28 de setembro de 2023, no valor principal de até R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04" e "CCB", respectivamente); **(b)** a Devedora, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários representados pela CCB, se obrigou a pagar em favor do Credor Original o valor do financiamento imobiliário, acrescido de juros

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários CCB"); (c) em 22 de junho de 2021, o Credor Original cedeu os Créditos Imobiliários à Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* celebrado entre o Credor Original, a Securitizadora, a Devedora e a Devedora 2, conforme aditado em 29 de junho de 2021 e em 28 de setembro de 2023 ("Contrato de Cessão"); **(d)** a Securitizadora emitiu, então, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI CCB"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da "*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural",* conforme aditada em 28 de setembro de 2023 ("Escritura de Emissão de CCI CCB", e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI, "Escrituras de Emissão de CCI"); **(e)** a Securitizadora vinculou Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 255ª, 300ª e 501ª Séries da sua 4ª emissão ("CRI das 255ª, 300ª e 501ª Séries"), nos termos o Termo de Securitização.

7.1.2. Para todos os fins deste Instrumento, serão adotadas as seguintes definições:

a) "Obrigações Garantidas CCB" o fiel, integral e pontual cumprimento do (i) pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, prêmios, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários CCB nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação;

b) "Obrigações Garantidas NC 2": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 2 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 2 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 2, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido neste Termo de Emissão 2 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 2, a Remuneração das NC 2, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 2, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes deste Termo de Emissão 2 e dos demais Documentos da Operação;

c) "Proporção de Compartilhamento": significa que os recursos serão destinados de forma proporcional entre a CCB, as Notas Comerciais e as Notas Comerciais 2, conforme aplicável, de acordo com o percentual do saldo devedor que cada uma delas represente diante do montante total do saldo devedor de todas. Caso, a qualquer momento, a CCB, as Notas Comerciais e/ou as Notas Comerciais 2 sejam amortizadas ou resgatadas, independente do percentual que esta represente do saldo devedor total, eventual saldo será utilizado para reorganização do percentual da obrigação garantida; e

d) "Regime de Afetação": o regime de afetação previsto na Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004.

7.1.3. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora e/ou pela Fiadora nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), a Devedora se obrigou com a constituição, em favor da Securitizadora, das garantias descritas a seguir (em conjunto, "Garantias").

7.1.4. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

7.2. Alienação Fiduciária de Quotas

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

7.2.1. Alienação Fiduciária de Quotas I. Em garantia das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, observado o disposto na Cláusula 7.2.2 abaixo, será constituída, nos termos do segundo aditamento ao "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Gafisa Propriedades e a Gafisa 80, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas I" e "Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), a alienação fiduciária da totalidade de quotas de emissão da Devedora ("Quotas Alienadas Fiduciariamente I" e "Alienação Fiduciária de Quotas I", respectivamente).

7.2.2. **A Alienação Fiduciária de Quotas I será automaticamente compartilhada, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas e as Obrigações Garantidas NC 2 uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o Imóvel Invert (conforme abaixo definido), conforme detalhado no instrumento que a formalizará**.

7.2.3. Alienação Fiduciária de Quotas II. Em garantia das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Gafisa 47 e a Devedora, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas II"), a alienação fiduciária de 75% (setenta e cinco por cento) das quotas de emissão da Gafisa 47 de titularidade da Devedora ("Quotas Alienadas Fiduciariamente II" e "Alienação Fiduciária de Quotas II", respectivamente).

7.2.4. Para todos os fins deste Termo serão adotadas as seguintes definições:

a) "Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas": significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas I e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas II; e

b) "Quotas Alienadas Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, as Quotas Alienadas Fiduciariamente I e as Quotas Alienadas Fiduciariamente II.

7.3. Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente

7.3.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 7.3.2 abaixo, será constituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóvel Invert"), e das unidades que vierem a integrar o empreendimento nele desenvolvido, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente de*

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora 2 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente" e "Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente", respectivamente).

7.3.2. **A Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente será compartilhada entre as Obrigações Garantidas e as Obrigações Garantidas NC 2, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o objeto da garantia, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.**

7.4. Alienação Fiduciária de Imóvel

7.4.1. Alienação Fiduciária de Imóvel I. Caso as Devedoras não comprovem a Transferência de Recursos (conforme abaixo definido), a Nuove Direzioni se obrigou a constituir, em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 255.224 do 14º RGI São Paulo/SP ("Imóvel Alienado Fiduciariamente I"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Nuove Direzioni, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a Devedora e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I" e "Alienação Fiduciária Imóveis I", respectivamente).

7.4.2. Alienação Fiduciária de Imóvel II. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 134.606 do 1º RGI São Paulo/SP ("Imóvel Alienado Fiduciariamente II"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II" e "Alienação Fiduciária Imóvel II", respectivamente).

7.4.2.1 Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária Imóvel II será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente II livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

7.4.3. Alienação Fiduciária de Imóvel III. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 219.046, 219.047 e 219.049, todas do 7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóveis Alienados Fiduciariamente III"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora e da Devedora 2 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis III" e "Alienação Fiduciária de Imóveis III", respectivamente).

7.4.3.1 Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária Imóvel III será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula dos Imóveis Alienados Fiduciariamente III livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

7.4.4. Para todos os fins deste Termo serão adotadas as seguintes definições:

a) "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel": significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I, quando e se celebrado, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis III; e

b) "Imóveis Alienados Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, o Imóvel Alienado Fiduciariamente I, o Imóvel Alienado Fiduciariamente II e os Imóveis Alienados Fiduciariamente III.

7.5. Cessão Fiduciária

7.5.1. Cessão Fiduciária I. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a cessão fiduciária, nos termos do segundo aditamento ao "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 2, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Cessão Fiduciária I" e "Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária I", respectivamente), **(a)** a cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Invert, comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada *"Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos"* entre a Devedora 2 e os promitentes adquirentes ("Adquirentes I" e "Contratos Imobiliários I", respectivamente); e **(b)** a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação (i) das unidades autônomas em estoque e (ii) das unidades imobiliárias integrantes do Empreendimento Invert, cujos Contratos

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Imobiliários venham a ser objeto de distrato ("Créditos Cedidos Fiduciariamente I" e "Cessão Fiduciária I", respectivamente).

7.5.1.1. **A Cessão Fiduciária I será compartilhada entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas e as Obrigações Garantidas NC 2, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recair sobre o Imóvel Invert, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.**

7.5.2. Cessão Fiduciária II. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a promessa de cessão fiduciária, nos termos do "*Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Nuove Direzioni e a Gafisa S.A., na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão Fiduciária II"), a promessa da cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização do Imóvel Alienado Fiduciariamente I, do Imóvel Alienado Fiduciariamente II e imóvel objeto da matrícula nº 255.225 do 14º RGI São Paulo/SP ("Créditos Cedidos Fiduciariamente II" e "Cessão Fiduciária II", respectivamente).

7.5.3. Para todos os fins deste Termo serão adotadas as seguintes definições:

a) "Contratos de Cessão Fiduciária": significa, quando em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária I, o Contrato de Cessão Fiduciária II e o Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo (conforme abaixo definido); e

b) "Créditos Cedidos Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, os Créditos Cedidos Fiduciariamente I, o Créditos Cedidos Fiduciariamente II.

7.5.4. No âmbito da Operação de Securitização, será contratada a **AXIS GESTÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., inscrita no CNPJ sob o nº 28.817.932/0001-40, para a prestação de serviços de monitoramento e acompanhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, conforme mais bem descrito no Contrato de Cessão Fiduciária ("Agente de Monitoramento"), nos termos do "*Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários – Servicer*" celebrado entre a Devedora, o Agente de Monitoramento e a Securitizadora em 22 de junho de 2021, a ser aditado ("Contrato de Monitoramento").

a) Nos termos do Contrato de Monitoramento, o Agente de Monitoramento deverá disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, até o dia 20 (vinte) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, incluindo, mas não se limitando, à apuração do atendimento a um indicador da média de preço de venda do metro quadrado das unidades que compõem o Empreendimento Invert, conforme melhor descrito no Contrato de Cessão Fiduciária ("Relatório de Monitoramento").

b) A Devedora desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora e com o Agente de Monitoramento em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento às exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

7.6. Cessão Fiduciária Sobejo

7.6.1. Cessão Fiduciária Sobejo: Sem prejuízo das demais garantias previstas neste Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas CCB, das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas NC 2, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída, nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado entre a SPE Sabiá, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo"), a cessão fiduciária da propriedade resolúvel e da posse indireta da totalidade dos (i) créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE Sabiá no imóvel objeto da matrícula nº 238.068 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo ("Empreendimento Sabiá"), comercializadas e a serem comercializadas, a qualquer momento, por meio de cada instrumento de compromisso de compra e venda, a ser celebrado entre a SPE Sabiá e os promitentes adquirentes e (ii) quaisquer recursos remanescentes na conta corrente nº 3456-8, Agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora no âmbito das 364ª, 365ª e 507ª Séries da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI Sabiá" e "Conta do Patrimônio Separado CRI Sabiá", respectivamente), após a quitação das obrigações garantidas do CRI Sabiá, com a emissão do termo de quitação do respectivo regime fiduciário ("Créditos Cedidos Fiduciariamente Sobejo" e "Cessão Fiduciária Sobejo", respectivamente). Para a viabilização do operacional acima, após a quitação das obrigações garantidas do CRI Sabiá, com a emissão do termo de quitação do respectivo regime fiduciário, a Conta do Patrimônio Separado CRI Sabiá passará a operar como "Conta Arrecadadora Cessão Fiduciária Sobejo" no âmbito desta Emissão, mantendo-se como a conta onde são arrecadados os créditos oriundos da exploração do Empreendimento Sabiá, mas passando a integrar o regime fiduciário desta Emissão ("Créditos Cedidos Fiduciariamente Sobejo" e "Cessão Fiduciária Sobejo", respectivamente).

7.6.1.1 Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Cessão Fiduciária Sobejo será constituída com condição suspensiva, consistente na quitação integral do CRI Sabiá, com a emissão do respectivo relatório de encerramento de seu regime fiduciário, nos termos previstos em lei, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

7.6.2. Para fins deste Termo de Emissão, "Contratos de Garantia" significa, quando em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel e os Contratos de Cessão Fiduciária.

7.7. Fiança

7.6.1. Cada Fiador aceita o presente Termo de Emissão e obriga-se, na qualidade de Fiador e principal pagador, pelo fiel e exato cumprimento das Obrigações Garantidas de forma irrevogável e irretratável, renunciando, neste ato, expressamente aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"), responsabilizando-se, solidariamente com a Devedora, pelo fiel e exato cumprimento de todas as Obrigações Garantidas ("Fiança").

7.6.2. Cada Fiador se obriga a, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, pagar a totalidade do valor das Obrigações Garantidas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora informando a falta de pagamento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora neste Termo de Emissão.

7.6.3. Todos e quaisquer pagamentos realizados por cada Fiador em relação à Fiança serão efetuados fora do âmbito da B3, livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo algum Fiador pagar as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Securitizadora receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

7.6.4. A Fiança aqui referida é prestada por cada Fiador em caráter irrevogável e irretratável e permanecerá em vigor até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

7.6.4.1. Caso a Fiadora receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos deste Termo de Emissão antes do adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Fiadora obriga-se a comunicar à Securitizadora a esse respeito e repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, tal valor para pagamento à Securitizadora.

7.6.5. Cada Fiador renuncia à sub-rogação nos direitos de crédito correspondentes às obrigações assumidas nesta Cláusula até a liquidação integral das Obrigações

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Garantidas. Assim, na hipótese de execução da Fiança, o Fiador em questão não terá qualquer direito de reaver da Devedora qualquer valor decorrente da execução da Fiança até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas. Após o adimplemento integral das Notas Comerciais, cada Fiador fará jus ao recebimento dos valores desembolsados em favor da Devedora em decorrência da Fiança, se for o caso.

7.6.6. A Fiança poderá ser executada e exigida pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário quantas vezes forem necessárias até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas.

7.6.7. A Fiança permanecerá válida e eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitar, em razão de: (i) qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Devedora e a Securitizadora; (ii) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Securitizadora contra a Devedora; e (iii) em caso de qualquer limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

7.6.8. A Fiança foi devidamente consentida de boa-fé por cada Fiador, nos termos das disposições legais aplicáveis, sendo que nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá ser admitida ou invocada pela Fiadora com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações assumidas neste Termo de Emissão.

7.6.9. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Securitizadora, dos prazos para execução de quaisquer garantias constituídas em favor da Securitizadora não ensejará, sob hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui prevista.

7.6.10. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que a Fiadora pertence ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da Operação de Securitização, beneficiando-se indiretamente da mesma.

7.6.11. A Fiança prestada nos termos desta cláusula vincula não só a Fiadora, mas também os seus sucessores a qualquer título, devendo seus sucessores assumirem prontamente a Fiança prestada nos termos deste Termo de Emissão, sob pena de não fazendo caracterizar-se uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.8. Fundo de Juros

7.8.1. A Securitizadora irá recompor o Fundo de Juros, por conta e ordem da Devedora, mediante a retenção do Valor Inicial de Recomposição do Fundo de Juros dos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado em decorrência da integralização dos CRI, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento dos Juros Remuneratórios, em caso de inadimplemento.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

7.8.2. Caso o montante do Fundo de Juros fique, a qualquer tempo até o adimplemento total das Obrigações Garantidas, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Juros, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes do fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente. Se estes forem insuficientes, com recursos das Integralizações subsequentes. Em último caso, será recomposto por meio de aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.8.3. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Juros será realizada pela Securitizadora mensalmente, no segundo Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento.

7.8.4. Os valores decorrentes do Fundo de Juros, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.9. Fundo de Despesas

7.9.1. A Securitizadora irá recompor o Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, mediante a retenção do Valor Inicial de Recomposição do Fundo de Despesas dos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado em decorrência da integralização dos CRI, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora.

7.9.2. Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo até o adimplemento total das Obrigações Garantidas, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes do fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente Em último caso, se estes também forem insuficientes, por aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.9.3. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, no segundo Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento.

7.9.4. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.9.5. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

7.9.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.

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

7.9.8. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

7.9.9. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

7.10. Fundo de Reserva

7.10.1. A Securitizadora irá recompor o Fundo de Reserva, por conta e ordem da Devedora, mediante a retenção do Valor Inicial de Recomposição do Fundo de Reserva dos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado em decorrência da integralização dos CRI, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes deste Termo de Emissão, em caso de inadimplemento.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

7.10.2. Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente: (i) com recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos; (ii) caso sejam insuficientes, com recursos decorrentes das Integralizações; e (iii) em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, com recursos transferidos pela Devedora, para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático por descumprimento de obrigação pecuniária.

7.10.3. A verificação do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação.

7.10.4. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos, sendo certo que os Investimentos Permitidos deles decorrentes integrarão, para todos os fins, o próprio Fundo de Reserva e, com isso, o Patrimônio Separado.

7.11. Razão de Garantia

7.10.1 Razão Mínima de Garantia. A partir desta data, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, ou o Dia Útil subsequente ("Data de Verificação"), a Securitizadora deverá apurar a razão mínima de garantia abaixo descrita ("Razão Mínima de Garantia"), com base nas informações relacionadas aos Contratos Imobiliários lhe disponibilizadas pelo Agente de Monitoramento, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis + Valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente + Valor dos Imóveis em Estoque + Fundos}}{\text{Saldo Devedor dos CRI + Saldo Devedor dos CRI 2}} > 1{,}3$$

onde,

(a) "Créditos Elegíveis": Créditos Cedidos Fiduciariamente, trazidos a valor presente pelas taxas dos respectivos Contratos Imobiliários, (i) com até 02 (duas) parcelas em aberto ou parcelas em atraso de no máximo 60 (sessenta) dias; (ii) decorram de Contratos Imobiliários regularmente formalizados, conforme informado pelo Agente de Monitoramento; e (iii) cujos Créditos Cedidos Fiduciariamente não sejam objeto de ônus de qualquer natureza;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

(b) "Valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente": significa, quando considerado em conjunto, o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente com relação aos quais a Alienação Fiduciária de Imóveis já houver sido perfeitamente constituída. Para os fins deste item, o valor será apurado considerando o valor de venda forçada apontado no laudo de avaliação mencionado em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(c) "Valor dos Imóveis em Estoque": significa o valor das unidades integrantes do Empreendimento Invert que, conforme Relatório de Monitoramento mais recente, não tenham sido objeto de comercialização, observado que o seu valor será apurado com base em sua área, considerando o valor médio do metro quadrado das unidades integrantes comercializadas nos últimos 6 (seis) meses;

(d) "Fundos": montante depositado na Conta do Patrimônio Separado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data de Verificação, equivalente a somatória dos valores retidos no Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Juros;

(e) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

(f) "Saldo Devedor dos CRI 2": significa o saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 501ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora, integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

7.10.2 Verificado o não atendimento à Razão Mínima de Garantia em determinada Data de Verificação, a Securitizadora deverá enviar comunicação à Devedora para que esta restabeleça a Razão Mínima de Garantia em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento de referida comunicação, o que poderá ser feito através (i) de amortização antecipada do saldo devedor, nos termos da Cláusula 6.5 acima, limitado ao montante necessário ao referido restabelecimento; ou (ii) de aporte efetuado diretamente pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora fará a transferência para o Fundo de Reserva. Caso a Devedora não restabeleça a Razão Mínima de Garantia descumprida no prazo indicado, restará configurada Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8.2 abaixo.

7.12. Disposições Comuns às Garantias

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

7.12.1. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

7.12.2. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.12.3. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 ("Lei nº 11.101/05"), uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial das SPEs, na qualidade de garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

7.12.4. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

7.12.5. Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.

7.12.6. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

7.12.7. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

(i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;

(ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;

(iii) formalização das Garantias; e

(iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

7.12.8. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, arcados diretamente pela Devedora. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às Garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência desta. Nesse contexto, qualquer valor arcado pela Securitizadora deverá ser reembolsado à Securitizadora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, sendo os valores arcados pelo Patrimônio Separado incorporados às Obrigações Garantidas.

7.12.9. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora e, na qualidade de garantidores, os Garantidores permanecerão responsáveis pelo seu pagamento, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97").

7.12.10. As disposições previstas nesta Cláusula 7.11 se aplicam a todas as Garantias.

CLÁUSULA VIII
VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Vencimento Antecipado Automático: Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral do Valor Total da Emissão, acrescido da Remuneração devida, calculada pro rata temporis, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nas seguintes hipóteses ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático"):

(a) Não pagamento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a este Termo de Emissão, às Garantias ou demais Documentos da Operação, não sanada (i) até o 5º

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

(quinto) Dia Útil contado do descumprimento; ou (ii) até o 2º (segundo) Dia Útil contado do descumprimento, caso assim aprovado pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia;

(b) vencimento antecipado das Notas Comerciais 2 e/ou da CCB;

(c) Requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou de qualquer um dos Garantidores;

(d) Requerimento de falência contra a Devedora ou qualquer um dos Garantidores não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora ou qualquer um dos Garantidores, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;

(e) Se a Devedora e/ou a Fiadora ceder ou transferir (ou prometer ceder ou transferir) a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes a este Termo de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação, sem prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI;

(f) Caso este Termo de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação ou quaisquer das obrigações da Devedora ou da Fiadora oriundas de Termo de Emissão ou de qualquer dos demais Documentos da Operação forem objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pela Devedora, Fiadora ou partes relacionadas a estes;

(g) Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, em sua integralidade;

(h) Redução do capital social ou resgate das quotas e/ou ações, conforme cabível, da Devedora ou de qualquer um dos Garantidores, sem a prévia autorização da Securitizadora, ressalvadas reduções do capital social que respeitem o Limite Global previsto na Cláusula 8.2.3 abaixo; e

(i) Comprovação de que a Devedora utilizou os recursos captados através das Notas Comerciais de modo diverso da Destinação dos Recursos estipulada na Cláusula neste Termo de Emissão.

8.2. Vencimento Antecipado Não Automático: A Securitizadora deverá convocar, em até 07 (sete) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Devedora, pela Fiadora ou por terceiros, observados os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Investidores, visando deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático", em conjunto com os Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, as "Hipóteses de Vencimento Antecipados"):

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

(a) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;

(b) Se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, direto ou indireto, ou, ainda, a incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem o prévio consentimento dos Titulares de CRI reunidos em assembleia;

(c) Caso a Devedora contrate empréstimos, financiamentos, mútuos com Partes Relacionadas (conforme abaixo definido), ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos Titulares de CRI reunidos em assembleia, exceto mútuos concedidos à sua controladora que respeitem o Limite Global previsto na Cláusula 8.2.3 abaixo;

(d) Recebimento de comunicação, por escrito, enviada pela Miwa à Securitizadora, informando que as Devedoras estão inadimplentes com a prestação de informações e/ou esclarecimentos, bem como de envio de documentos por ela solicitados para acompanhamento da carteira do Imóvel Invert, em especial contratos de novas vendas, distratos, antecipações, renegociações e cessões de unidades, bem como que não sanaram as inadimplências em questão mesmo 2 (dois) Dias Úteis após instados a tanto pela Miwa;

(e) Protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou Garantidores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso da Devedora, e/ou R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso dos Garantidores, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou Garantidores, conforme o caso, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;

(f) Caso a Devedora distribua rendimentos, frutos ou vantagens, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros e remuneração a título de *pro labore*;

(g) Se quaisquer das declarações feitas pela Devedora ou pelos Garantidores neste Termo de Emissão provarem-se ou revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes ou insuficientes;

(h) Se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da Devedora sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, exceto se a alteração ou modificação tenha por objetivo a inclusão de atividades acessórias necessárias à consecução do Empreendimento;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

(i) Se a Devedora infringir quaisquer das estipulações contidas neste Termo de Emissão, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Alvo, incluindo, mas não se limitando, às normas do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514/97, inclusive com relação ao estrito cumprimento do memorial descritivo e plantas do Empreendimento Alvo pela Devedora;

(j) Se o Empreendimento Alvo for desapropriado (ou sofrer qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental) no todo ou sofrer desapropriação (ou outra forma de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental) parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Alvo, ou caso as obras do Empreendimento Alvo venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias;

(k) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Devedora por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão em dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

(l) Se a Devedora deixar de apresentar (i) o "Habite-se", ou documento equivalente; e (ii) a comprovação do registro do respectivo Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente, até 1º de dezembro de 2025 ("Data de Conclusão das Obras");

(m) Se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não tiverem seus direitos creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em decorrência da cessão fiduciária aqui tratada;

(n) Se sobre o Empreendimento Alvo ou sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus ou gravame, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, sob qualquer forma e ainda que sob condição suspensiva, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, e não seja apresentado pela Devedora o comprovante de seu cancelamento, de forma satisfatória à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência;

(o) Caso o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deixe de ser

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o Prazo de Repasse (conforme definido em cada Contrato de Cessão Fiduciária);

(p) Caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Alvo, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, e do Agente de Medição dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que a solicitação de referidas alterações sejam apresentadas pela Devedora à Securitizadora e ao Agente de Medição (sendo certo que o silêncio da Securitizadora e/ou do Agente de Medição não configurará aprovação tácita das alterações apresentadas);

(q) Caso ocorram alterações ou retificações no memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel, que não contem com a avaliação e aprovação dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, antes da sua submissão ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo certo que referida autorização deverá ser dada pelos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que a solicitação de referidas alterações ou retificações, conforme o caso, sejam apresentadas pela Devedora à Securitizadora e ao Agente de Medição ;

(r) Se for constatado, a qualquer tempo, que não forem recolhidos pontualmente os encargos fiscais e previdenciários dele resultantes, exceto se o recolhimento dos encargos fiscais e previdenciários estiverem sendo discutidos, de boa-fé, pela Devedora por meio de ação administrativa e/ou judicial e for obtida a suspensão da exigibilidade dos créditos fiscais e/ou previdenciários, conforme o caso, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da lavratura do respectivo auto de infração;

(s) Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade de quaisquer cláusulas deste Termo e/ou de quaisquer cláusulas dos demais Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou da Fiadora oriundas deste Termo e dos demais Documentos da Operação;

(t) Distribuição e/ou pagamento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos quotistas e/ou acionistas, conforme aplicável, da Devedora e/ou da Fiadora, caso a Devedora e/ou a Fiadora esteja(m) em mora com qualquer uma de suas obrigações pecuniárias deste Termo de Emissão, exceto pela distribuição de dividendos obrigatórios previstos no estatuto social da Fiadora;

(u) Caso seja constatado pelo Agente de Medição em algum Relatório de Medição que a Devedora incorreu em um atraso igual ou superior a 4% (quatro por cento) na execução da obra, comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na Primeira Data de Medição, nos termos da

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Cláusula 5.5.4 acima;

(v) Caso seja verificado pela Securitizadora, em determinada Data de Verificação, o não atendimento à Razão Mínima de Garantia, sem o restabelecimento do atendimento, nos termos da Cláusula 7.10 acima, em até 10 (dez) dias contados da comunicação enviada pela Securitizadora à Devedora nesse sentido;

(w) Caso seja certificado o trânsito em julgado de qualquer decisão ou sentença ou caso seja proferida qualquer decisão arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Devedora e/ou contra a Fiadora, cujo valor total, individual ou agregado, seja igual ou superior à importância correspondente a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), com relação à Devedora, ou R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com relação à Fiadora, exceto se comprovada, em até 15 (quinze) Dias Úteis (conforme abaixo definidos), a concessão de pedido cautelar em ação rescisória que suspenda os efeitos da referida decisão ou sentença;

(x) Caso ocorra a penhora de montante igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) que tenha recaído sobre a Conta Vinculada e seja de seu conhecimento, no prazo indicado na Cláusula 8.3 deste Termo, devendo a Devedora comunicar o respectivo evento à Securitizadora;

(y) Falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora ou por qualquer sociedade controlada diretamente pela Devedora e/ou pela Fiadora, de quaisquer obrigações financeiras em valor individual ou agregado superior a (i) 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido, apurado em 31 de dezembro de 2024, para a Fiadora e/ou suas controladas; e (ii) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Devedora e/ou suas controladas, exceto em relação à Reestruturação Financiamento CEF (conforme abaixo definido), desde que não esteja em curso um Evento de Execução da Reestruturação Financiamento (conforme abaixo definido);

(z) Declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou da Fiadora ou de suas sociedades diretamente controladas, em valor individual ou agregado superior a (i) 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido, apurado em 31 de dezembro de 2024, para a Fiadora e/ou suas controladas; e (ii) R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a Devedora e/ou suas controladas, exceto em relação à Reestruturação Financiamento CEF, desde que não esteja em curso um Evento de Execução da Reestruturação Financiamento;

(aa) Caso qualquer autoridade ingresse com qualquer ação, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora, a Fiadora e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos (estes últimos desde que sempre agindo comprovadamente em nome da Devedora, da Fiadora e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum) e/ou qualquer pessoa

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

natural ou jurídica autora, coautora ou partícipe do ato ilícito, em qualquer caso, agindo, comprovadamente, em proveito de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei e/ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

(bb) Não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou a Fiadora, , observado que o não cumprimento de decisões relacionadas a (i) violação de disposições contratuais firmadas com fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; ou (ii) distratos de contratos de compra e venda de imóveis celebrados com clientes somente serão considerados Eventos de Vencimento Antecipado se importarem em condenação de obrigação cujo valor seja igual ou superior a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido apurado em 31 de dezembro de 2024, ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, em um período de 12 (doze) meses a contar da data de emissão das Notas Comerciais;

(cc) a existência qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora, a Fiadora e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação das legislações socioambientais em vigor, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Devedora e/ou Fiadora e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Devedora e/ou pela Fiadora e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo questionamento, não sendo a referida exceção aplicável a descumprimentos referentes à matérias de trabalho com condições análogas à de escravo; e/ou

(dd) Descumprimento, a qualquer momento até a liquidação total das Obrigações Garantidas, do Índice de Preço do Empreendimento Alvo, conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária.

8.2.1 Para os fins desta Cláusula 8.2, ficam estabelecidos os seguintes termos definidos (i) "Partes Relacionadas": (a) os acionistas ou sócios da Devedora, dos Garantidores ou de suas subsidiárias; (b) todas e quaisquer sociedades direta ou indiretamente controladoras de, controladas por ou coligadas a qualquer acionista ou sócio da Devedora, dos Garantidores ou de suas subsidiárias; (c) o administrador da Devedora, dos Garantidores, suas subsidiárias ou suas controladas ou coligadas; (d) o cônjuge ou parente até o terceiro grau de qualquer acionista, sócio ou

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

administrador da Devedora, dos Garantidores ou suas subsidiárias; ou (e) qualquer pessoa jurídica que seja controlada, direta ou indiretamente, por qualquer acionista, sócio ou administrador da Devedora, dos Garantidores ou suas subsidiárias ou seus respectivos cônjuges ou referidos parentes; (ii) "Evento de Execução da Reestruturação Financiamento CEF" significa um evento de execução das dívidas oriundas da Reestruturação Financiamento CEF, por meio da cobrança dos valores devidos e não pagos, judicial ou extrajudicialmente, assim como a excussão das garantias outorgadas no âmbito da Reestruturação Financiamento CEF; e (iii) "Reestruturação Financiamento CEF" significa a reestruturação, renegociação e/ou repactuação, conforme o caso, dos termos e condições dos "*Contratos Particulares de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE"*, celebrados junto à Caixa Econômica Federal (a.1) em 30 de abril de 2013, relativamente ao empreendimento "*Alpha Green Business Tower*" (contrato nº 155552320110); (a.2) em 31 de julho de 2012, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado "*Americas Avenue Comercial Square*" (contrato nº 155552238954); (a3) em 30 de dezembro de 2013, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado "*Axis Business Tower*" (contrato nº 155552933581); (a.4) em 30 de abril de 2014, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado "*Gafisa Square Santo Amaro F1 – Gafisa Easy*" (contrato nº 155553056982); (a.5) em 28 de junho de 2013, relativamente ao empreendimento imobiliário denominado "*Targets Offices & Mall*" (contrato nº 155552609333).

8.2.2 Fica, desde já, certo e convencionado que eventuais AFACs necessários ao curso normal dos negócios da Devedora não serão considerados abrangidos pela alínea "d" da Cláusula 8.2 acima.

8.2.3 No curso da presente Emissão, fica desde já autorizado à Devedora efetuar reduções de seu capital social e/ou conceder mútuos à Fiadora, desde que, em conjunto, todos e quaisquer reduções de capital social e/ou mútuos concedidos à Fiadora, não superem o valor agregado cumulativo de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Limite Global"), as operações de mútuo sejam realizadas de acordo com as práticas de mercado usuais para o respectivo tipo de operação e a Devedora não esteja inadimplente com qualquer obrigação do presente Termo.

8.3. A Devedora obriga-se a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 02 (dois) dias contados da ocorrência, sobre a ocorrência e a data de ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Securitizadora, semestralmente, a partir de 6 (seis) meses a contar da Data de Emissão, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável, nos termos do Anexo VI a este Termo de Emissão.

8.4. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso de ausência de

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas, a Securitizadora, então, deverá declarar o não vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Nota Comercial e, consequentemente, dos CRI.

8.5. As Notas Comerciais serão declaradas antecipadamente vencidas **(i)** nas Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, na data da ciência do evento pela Securitizadora; ou **(ii)** para as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, na data da respectiva Assembleia Especial de Investidores que deliberou pela declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, devendo em ambos os casos enviar, em até 2 (dois) Dias Úteis, à Devedora comunicação escrita informando tal acontecimento, por qualquer forma de comunicação estabelecida neste Termo de Emissão ("Notificação de Vencimento Antecipado").

8.6. Caso seja declarado o vencimento antecipado, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento; (ii) de eventuais despesas devidas pelo Patrimônio Separado dos CRI, e encargos moratórios devidos, conforme aplicável; e (iii) quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do envio da Notificação de Vencimento Antecipado, sob pena de, não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("Valor de Vencimento Antecipado").

CLÁUSULA IX
DESPESAS

9.1. Despesas. Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas no Anexo IV deste Termo de Emissão, serão arcadas diretamente pela Devedora, da seguinte forma:

(i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da primeira integralização dos CRI;

(ii) as demais Despesas da Operação de Securitização, incluindo despesas recorrentes e extraordinárias, serão pagas diretamente pela Devedora, com recursos próprios; e

(iii) toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora.

9.2. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Separado. O pagamento do reembolso deverá ser realizado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta do Patrimônio Separado.

9.3. O não reembolso das despesas, nos termos acima indicados, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, sujeito às penalidades previstas neste Termo de Emissão.

9.4. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

9.5. 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 Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a (i) R$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI; (ii) R$ 500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, para cada nova ação, até a efetiva extinção da ação; e (iii) R$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de covenants. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. As parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Virgo Soluções Financeiras Ltda., inscrita no CNPJ nº 21.760.017/0001-17.

9.6. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação de Securitização, pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação de Securitização nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

9.7. Indenização. A Devedora se obriga a indenizar e manter a Securitizadora indene, conforme determinado por sentença judicial transitada em julgado, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza sofridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, originados de ou relacionados, inclusive ressarcimento dos honorários do advogado contratado para a defesa da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora, nos termos deste instrumento ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

da Devedora no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas a este instrumento; e/ou (iii) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais; e/ou a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se a ato ou omissão comprovada da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

9.8. A Devedora se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados acima.

9.9. O pagamento de qualquer indenização referida acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, dentro de 5 (cinco) dias após a publicação de sentença judicial transitada em julgado proferida por autoridade competente.

9.10. A Devedora será responsável por qualquer indenização, multa, reembolso ou penalidade de qualquer natureza, nos termos deste Termo de Emissão.

CLÁUSULA X
DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA E DA FIADORA

10.1. Obrigações Adicionais da Devedora e da Fiadora. Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, a Devedora e a Fiadora se obrigam a (exceto se expressamente indicado de forma contrária):

a) A partir de junho de 2025 a Devedora deverá aportar, na Conta do Patrimônio Separado, 50% (cinquenta por cento) do orçamento de obra do Empreendimento Alvo previsto para o mês imediatamente subsequente, conforme indicado no último Relatório de Medição, para fins de complementação do Fundo de Obras, sendo certo que, em caso de inadimplemento da Devedora, a Fiadora deverá cumprir a presente obrigação;

b) A Devedora deverá apresentar relatório de renegociação com os clientes inadimplentes à Miwa & Figueiredo Associados, com cópia à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, todo dia 10 (dez) de cada mês, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso este não o seja, sendo certo que eventuais multas e/ou distratos serão pagos pela Gafisa;

c) Quitar o saldo das vendas com partes relacionadas indicadas na Tabela 1 do Anexo VIII, de acordo com o fluxo previsto na Tabela 2 do Anexo VIII, sendo certo que todos os recursos deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado;

d) Venda de, no mínimo, R$ 4.200.000,00 (quatro milhões de reais) a cada trimestre, em venda de unidades do Empreendimento Invert;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

e) Fazer com que a Gafisa 47 constitua a cessão e a promessa de cessão fiduciária, em favor da Securitizadora e em garantia da totalidade das Obrigações Garantidas de acordo com a Proporção de Compartilhamento, de ¾ (três quartos) da porcentagem que corresponder à participação da Devedora 2 na Gafisa 47 com relação a quaisquer eventuais recursos que decorram da venda das matrículas nº 39.515, 39.516, 39.517, 39.522, 71.350, 71.351, 71.352, 71.535, 71.463, 71.464, 71.465, 71.466, 71.467 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre, sendo certo que mencionada garantia deverá ser formalizada em instrumento que contenha, substancialmente, os mesmos termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária II, devendo, inclusive, ser protocolado e registrado perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes nos mesmos prazos a ele aplicáveis;

f) Cumprir todas as obrigações constantes do Termo de Compromisso Ambiental nº 189/2021, mencionado no Alvará de Execução, celebrado em 01 de julho de 2021, relacionado ao Imóvel Invert;

g) Apresentar à Securitizadora a CND Municipal do Imóvel Invert em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de 09 de junho de 2025, ou seja, até 23 de junho de 2025,

h) Apresentar à Securitizadora a comprovação de pagamento das parcelas vencidas do Programa de Parcelamento Incentivado nº 21.972.135-1 ("PPI") até 30 de junho de 2025 relativo ao Imóvel Invert;

i) Apresentar à Securitizadora a CNIB que será protocolada perante o Cartório de Registro de Imóveis até o dia 31 de julho de 2025;

j) Aporte de recursos, pela Devedora, ou pela Devedora 2, na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do cronograma abaixo, devendo seguir a complementação dos Fundo de Juros, sendo que, posteriormente, será destinado para a Conta Vinculada:

Data Aporte	**Fundo de Juros** (R$ Milhões)	**Conta Vinculada** (R$ Milhões)	**Total Aporte** (R$ Milhões)
28/07/2025	4,2	13,9	18,1
28/08/2025	4,2	5,1	9,3
28/09/2025	-	-	-
28/10/2025	1,9	1,5	3,4
28/11/2025	2,1	1,1	3,2
28/12/2025	2,1	0,2	2,3

k) Comprovar à Securitizadora a transferência dos recursos oriundos da venda do imóvel objeto da matrícula n° 255.224 do 14º Registro de Imóveis de São

55

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Paulo - SP para a Conta do Patrimônio Separado até 30 de junho de 2025 ("Transferência de Recursos") ou comprovar a formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel I no Dia Útil imediatamente subsequente;

l) Assumir a responsabilidade de manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Securitizadora, o seu endereço, sendo certo que deverá, anualmente, encaminhar à Securitizadora declaração acerca de seu endereço atual;

m) Responsabilizar-se pela veracidade, consistência, suficiência e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Securitizadora;

n) Entregar à Securitizadora, mediante recebimento de comunicação escrita nesse sentido e em data razoavelmente requerida, os documentos solicitados pela Securitizadora para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

o) Informar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, bem como a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado no prazo de até 05 (cinco) dias corridos contados de sua ocorrência;

p) Comunicará imediatamente à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas neste Termo;

q) Se compromete a utilizar os recursos recebidos em virtude desta Emissão exclusivamente no Empreendimento Alvo;

r) Não poderá transferir as suas obrigações descritas neste Termo para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito dos titulares dos CRI;

s) Arcará com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, registros de títulos e documentos, registros de imóveis e demais despesas necessárias para a formalização deste Termo e para a perfeita formalização das Garantias e dos demais instrumentos da Operação de Securitização, incluindo os custos decorrentes de eventuais aditamentos aos instrumentos da Operação de Securitização;

t) Arcará com todas as despesas extraordinárias incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciários dos CRI no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos custos de convocação de assembleias dos titulares dos CRI, de publicação e de elaboração dos eventuais aditamentos;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

u) Comprovará semestralmente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Alvo, até o montante desta Emissão, nos termos e prazos estabelecidos neste Termo;

v) Enviará, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pelo Securitizadora necessários para comprovação de que os recursos desta Emissão estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Alvo;

w) Cumprirá rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, especialmente as elencadas na Lei n. 6.938, de 31 de agosto de 1981 ("Política Nacional de Meio Ambiente"), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;

x) Procederá com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

y) Não realizará operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

z) Não contratará empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como não outorgará avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI, excetuados aqueles permitidos nos termos deste Termo;

aa) Não distribuirá rendimentos, frutos ou vantagens, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros e remuneração a título de *pro labore*;

bb) Manterá, durante a vigência das Notas Comerciais, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;

cc) Manterá em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, incluindo, mas não se limitando ao IPTU, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;

dd) Cumprirá integralmente as Leis Anticorrupção;

ee) Exclusivamente com relação à Devedora, enviará ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, trimestralmente, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o enceramento de cada trimestre fiscal ou em até 90 (noventa) dias após o

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

encerramento do respectivo exercício social, o seu balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil;

ff) Exclusivamente com relação à Fiadora, enviar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, anualmente, em até 90 (noventa dias) contados do encerramento do exercício social, cópias de suas demonstrações financeiras auditadas, referentes ao exercício encerrado, nos termos do artigo 43-A da Resolução CVM nº 60;

gg) Enviará à Securitizadora, mensalmente, a partir do lançamento do Empreendimento Alvo, relatório gerencial incluindo as informações a respeito das vendas de unidades do Empreendimento Alvo;

hh) Disponibilizará à Securitizadora os documentos e informações necessários para a apuração pela Securitizadora dos cálculos da Razão Mínima de Garantia nos prazos e conforme descrito neste Termo, bem como as demais informações que entender relevante para a análise da Securitizadora;

ii) Apresentará, sempre que solicitado, em até 03 (três) Dias Úteis, a contar do recebimento de solicitação escrita enviada pela Securitizadora nesse sentido, a relação de prestadores de serviços alocados na obra e as certidões negativas do FGTS e ISS, da Devedora, bem como os relativos ao Empreendimento Alvo;

jj) Apresentará, sempre que solicitado, em até 03 (três) Dias Úteis, a contar do recebimento de solicitação escrita enviada pela Securitizadora nesse sentido, a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários relativos ao Imóvel, dentro de suas validades;

kk) Apresentará, sempre que lhe for exigido pelo Agente de Medição e/ou pela Securitizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis, a contar do recebimento da respectiva solicitação escrita enviada, outros documentos para comprovação da aplicação dos recursos da Emissão e cumprimento das demais obrigações aqui estabelecidas, incluindo a apresentação dos balancetes trimestrais relativos ao patrimônio de afetação;

ll) Apresentará, sempre que solicitado e observados os respectivos prazos para contratação, as apólices dos Seguros, tendo em referidas apólices a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, assim como o comprovante de pagamento e quitação dos respectivos prêmios;

mm) Apresentará o Auto de Conclusão ("Habite-se") relativo ao Empreendimento Alvo, expedido pelo Poder Municipal competente, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Conclusão das Obras;

nn) Comprovará, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Conclusão das Obras, o registro do respectivo Instrumento de Instituição,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Especificação e Convenção de Condomínio, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente;

oo) Arcará com todas as despesas extraordinárias decorrentes de eventual aumento no custo de construção das obras do Empreendimento Alvo, a ser estimado conforme validação de orçamento elaborada pelo Agente de Medição ("Validação de Orçamento" e "Custo de Construção", respectivamente), se obrigando e se responsabilizando, juntamente ao Garantidor, pelo aporte financeiro com recursos próprios que venham a ser necessários para adimplir com referidas despesas de forma a cumprir a Data de Conclusão das Obras;

pp) Enviará à Securitizadora, mensalmente, declaração nos moldes do Anexo V deste Termo de Emissão;

qq) Enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, a Validação do Orçamento, indicando o Custo de Construção;

rr) Manterá contratado, até a liquidação total das Obrigações Garantidas, pelo menos, um seguro dentre o Seguro de Responsabilidade Civil, o Seguro de Riscos de Engenharia e o Seguro de Danos Físicos para o Empreendimento Invert.

10.2. Responsabilidade Tributária: Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura deste Termo de Emissão, sobre a Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora em razão da emissão das Notas Comerciais. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Devedora no âmbito deste Termo de Emissão ("Tributos"), inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, bem como em decorrência de nova interpretação da norma, com fulcro em norma legal ou regulamentar, são de responsabilidade exclusiva da Devedora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescidos de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer aos pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

CLÁUSULA XI
DAS DECLARAÇÕES DA DEVEDORA

11.1. A Devedora e a Fiadora declaram, conforme o caso, neste ato, que:

(a) a Devedora e a Fiadora são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias necessárias à emissão das Notas Comerciais e ao cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) o Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação constituem obrigações lícitas, válidas e vinculativas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro e artigo 48 da Lei 14.195/21;

(e) encontra-se adimplente no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(f) nesta data, não são insolventes e têm patrimônio suficiente para fazer frente às contingências fiscais e/ou judiciais existentes, de modo que a assunção desta dívida, bem como a constituição das Garantias que por si são outorgadas, não os reduzem à insolvência e, por conseguinte, não configuram, nem poderiam configurar fraude contra credores;

(g) em que pese haver contingências trabalhistas onde houve o pleito para a condenação da Devedora 2 envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo, jamais utilizaram ou autorizaram a utilização por terceiros, em relação às atividades desenvolvidas e negócios realizados por tais empresas, de mão de obra escrava ou submeteram seus funcionários a trabalho forçado, observando rigorosamente o disposto no artigo 149 do Código Penal, bem como o que dispõe a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 da Organização das Nações Unidas e a Convenção nº 29/1930, sobre a Abolição do Trabalho Forçado ou Obrigatório, da Organização Internacional do Trabalho;

(h) a celebração deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

e o cumprimento de suas respectivas obrigações aqui e ali previstos, assim como a Emissão não infringem ou contrariam, (i) qualquer contrato ou documento no qual seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (i.i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (i.ii) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem de sua titularidade; ou (i.iii) na rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que esteja ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(i) a Fiadora declara ainda que seja companhia aberta, seu setor principal de atividade é imobiliário, nos termos do Art. 3º, inciso I, alínea "a" da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118 de 1º de fevereiro de 2024;

(j) a Fiadora declara que suas demonstrações financeiras relativas ao último exercício social encerrado foram auditadas, em conformidade com o artigo 43-A da Resolução CVM nº 60;

(k) tem, assim como suas controladas, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(l) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, em todos os seus aspectos materialmente relevantes;

(m) não possui, nem suas controladas possuem, (i) quaisquer passivos relevantes que já tenham sido demandados ou exigidos, (ii) nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas respectivas demonstrações financeiras ou em suas respectivas notas explicativas;

(n) não há (i) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar sua capacidade de cumprir suas obrigações previstas neste Termo de Emissão;

(o) está em dia, assim como suas controladas, com o pagamento de todas as suas respectivas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por (i) aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cujo cumprimento esteja com seus efeitos suspensos e (ii) o Programa de Parcelamento Incentivado nº 21.972.135-1

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

("PPI"), com relação ao qual a Devedora inadimpliu com obrigações principais e acessórias, estando sujeita, inclusive, à exclusão do PPI, observadas as condições nele dispostas, sendo que conforme obrigação que assumiu na Cláusula 10.1, item "b", enviará à Securitizadora as comprovações de pagamento das parcelas vencidas até 30 de julho de 2025;

(p) os recursos obtidos pela Devedora com a Emissão destinam-se exclusivamente ao uso próprio da Devedora, nos termos deste Termo de Emissão;

(q) nem a Devedora, nem a Fiadora, suas controladas e controladores e nenhuma das pessoas naturais agindo na qualidade de seus representantes, incluindo mas não se limitando a, gerentes, conselheiros, diretores e empregados (i) usa os seus recursos e/ou de suas controladas e controladores para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realiza qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou pratica quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) viola as Leis Anticorrupção; ou (iv) realiza qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(r) está apto a cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão e agirá em relação a este Termo de Emissão de boa-fé e com lealdade;

(s) não depende economicamente da Securitizadora, de forma que todas as Partes são independentes para celebrar o presente Termo de Emissão;

(t) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação;

(u) as declarações prestadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação são e permanecem nesta data integralmente verdadeiras, corretas e completas;

(v) não há qualquer ligação entre as Partes e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(w) a Devedora cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de destinar os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais na forma prevista neste Termo de Emissão;

(x) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

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 e dos demais Documentos da Operação, ou para a realização da Emissão, exceto por aqueles já aqui previstos;

(y) está e continuará cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental e de preservação de patrimônio histórico, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, salvo nos casos em que de boa-fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa;

(z) os documentos e informações fornecidos à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;

(aa) na presente data, não foi condenada por: **(i)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil, **(ii)** crime contra o meio ambiente, ou **(iii)** práticas listadas no artigo 5º da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

(bb) cumpre todas as leis e regulamentos trabalhistas e previdenciários aplicáveis (inclusive dissídios coletivos), em todos os seus aspectos relevantes, relativos a todos os seus empregados, inclusive, sem limitação, aqueles relativos a salários, jornada de trabalho, práticas trabalhistas equitativas, saúde, segurança;

(cc) nesta data, não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica e em prejuízo do Agente Fiduciário, da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI;

(dd) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(ee) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo dos prêmios, Juros Remuneratórios, da Amortização Antecipada Compulsória que foram acordadas por livre vontade pela Devedora, em observância ao princípio da boa-fé;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

(ff) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(gg) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(hh) a presente Emissão corresponde à primeira emissão de notas comerciais de acordo com o controle da Devedora;

(ii) foi informada e avisada de todos os termos, condições e circunstâncias envolvidos na negociação objeto deste Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(jj) não ocorreu, nem está em curso, na presente data, no seu melhor conhecimento, qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar uma Hipótese de Vencimento Antecipado; e

(kk) que possui patrimônio suficiente para arcar com os débitos de natureza fiscal, em fase de cobrança judicial ou extrajudicial, em fase de parcelamento ou em negociação, inscritos ou não em dívida ativa, de forma que a celebração do presente Contrato de não implica qualquer risco de sua insolvência.

CLÁUSULA XII
DOS SEGUROS

12.1. A Devedora se obriga a fazer com que sejam contratados os seguros abaixo descritos ("Seguros"), devendo comprovar à Securitizadora a solicitação de renovação à seguradora competente em até 30 (trinta) dias previamente ao vencimento das apólices de seguro vigentes, caso aplicável:

(a) Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): Em valor não inferior ao Custo de Construção e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo ("Seguro de Responsabilidade Civil");

(b) Seguro de Riscos de Engenharia: Em valor não inferior ao Custo de Construção, tendo a Securitizadora como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização ("Seguro de Riscos de Engenharia"); e

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

(c) Seguro de Danos Físicos do Imóvel: Seguro a ser contratado em até 60 (sessenta) dias contados da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, exclusivamente para as unidades do Empreendimento Alvo que ainda estejam em estoque à época com cobertura que abranja, no mínimo, o Valor Mínimo dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, conforme estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente 2("Seguro de Danos Físicos").

12.2. Os Seguros previstos nas alíneas "(a)" e "(b)" acima deverão ser contratados pela Devedora e serão mantidos em pleno vigor e eficácia até a realização da competente Assembleia Geral de Instalação do Condomínio do Empreendimento Imobiliário ("AGI"), às expensas da Devedora, que se obriga a providenciar seus respectivos endossos à Securitizadora, para que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente às respectivas indenizações.

12.3. A Devedora se obriga, ainda, a cumprir todas as disposições previstas nas alíneas abaixo, referentes à contratação e renovação dos seguros previstos na Cláusula supra:

a) Deverá a Devedora comprovar à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) dias após o início das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, a contratação do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia para o Empreendimento Imobiliário, na forma prevista na Cláusula 12.1. supra, observado que as obras do Empreendimento Alvo não poderão ser iniciadas sem a prévia contratação dos referidos seguros; e

b) Deverá a Devedora comprovar à Securitizadora, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da emissão da conclusão das obras do Empreendimento Alvo, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, a contratação do Seguro de Danos Físicos, exclusivamente para as unidades do Empreendimento Alvo que ainda estejam em estoque à época com cobertura que abranja, no mínimo, o Valor Mínimo dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, conforme estipulado no Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente 2. O seguro em questão será contratado às expensas da Devedora, que se obriga a, no mesmo prazo indicado acima, apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a respectiva apólice, acompanhada da comprovação do seu endosso à Securitizadora, de modo que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente à respectiva indenização;

c) A apólice dos Seguros deverá ter a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente às indenizações, que poderão ser aplicadas da seguinte forma: (i) aplicar o valor na liquidação das Obrigações Garantidas; e (ii) restituir à Devedora o valor excedente que porventura se verificar;

d) O pagamento dos prêmios do Seguro do Imóvel e do Seguro de Danos Físicos

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

deverá ser comprovado à Securitizadora em até 5 (cinco) dias contados da data de sua solicitação;

e) O pagamento dos prêmios do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia contratados deverá ser comprovado à Securitizadora em até 5 (cinco) dias antes da Data de Liberação;

f) As apólices não poderão ter prazo inferior: (i) ao prazo previsto para a conclusão da obra, conforme diagnóstico elaborado por empresa de engenharia contratada pelo Agente de Medição, no caso dos Seguros de Responsabilidade Civil e de Risco de Engenharia; e (ii) à data de vencimento das Notas Comerciais, em relação ao Seguro de Danos Físicos; bem como não poderão ser canceladas em hipótese alguma, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;

g) A Devedora deverá notificar imediatamente a Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, acerca de qualquer fato que porventura possa prejudicar ou anular a cobertura securitária proporcionada pela apólice;

h) A Devedora deverá, expressamente, arcar com todas as despesas exigidas pela seguradora contratada, quanto ao pagamento da franquia e apresentação de documentos para pagamento da indenização securitária, na forma prevista na apólice já mencionada; e

i) Observado o disposto na Cláusula 12.5 abaixo, a Devedora compromete-se em contratar uma seguradora, de primeira linha, relacionada dentre as seguintes: Allianz Seguros, Axa Seguros, Chubb, Ezze Seguros, Fairfax, Fator Seguradora, Junto, Sompo, Liberty Seguro, Newe, Pottencial Seguradora, Tokio Marine e Zurich Seguros, as quais já se encontram previamente aprovadas pelas Partes.

12.4. Caso qualquer apólice de seguro venha a ser contratada tendo o Credor original como beneficiário, este, neste ato, obriga-se a endossar a apólice em questão à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado a data de celebração do Contrato de Cessão.

12.5. Caso a Devedora opte por contratar seguradora diferente das seguradoras mencionadas no item "i)" da Cláusula 12.3 acima, referida contratação estará sujeita à aprovação prévia dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI convocada especificamente para esse fim.

12.6. Até a liquidação total das Obrigações Garantidas, a Devedora deverá manter contratado, pelo menos, um seguro dentre os Seguros previstos nas alíneas "(a)", "(b)" e "(c)" acima.

CLÁUSULA XIII
DELIBERAÇÕES DA SECURITIZADORA

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

13.1. Em relação a qualquer assunto deste Termo de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Securitizadora irá deliberar conforme orientação da Assembleia, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de Assembleia de Titulares de Notas Comerciais.

CLÁUSULA XIV
DAS COMUNICAÇÕES

14.1 Todos os avisos, notificações, citações, intimações e outras comunicações referentes ao Contrato, deverão ser feitos por escrito, contendo a assinatura de quem os enviar ou sendo assinados em nome desta, e ser encaminhados por meio de carta ou e-mail, sempre com cópia por *e-mail* ou por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Securitizadora ao usuário que abrir uma nova solicitação, nos seguintes endereços:

Para a Devedora:
UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Avenida Juscelino Kubitschek, n° 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição
CEP 04543-900 - São Paulo, SP
At.: André Luis Ackermann
Telefone: +55 11 3025-9111
E-mail: aackermann@gafisa.com.br

Para a Securitizadora:
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, cj 162, Butantã
CEP 05501-030, São Paulo – SP
At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo
Telefone: 11 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

Para a Fiadora:
GAFISA S.A.
Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição
CEP 04543-900, São Paulo - SP
At.: André Luis Ackermann
Telefone: +55 11 3025-9111
E-mail: aackermann@gafisa.com.br

14.2. A mudança de qualquer dos endereços acima ou das pessoas responsáveis pelo recebimento das comunicações deverá ser comunicada à outra Parte pela parte que tiver seu endereço alterado ou a pessoa responsável pelo recebimento das

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

comunicações, em até 05 (cinco) dias contados da sua ocorrência, sob pena de serem consideradas válidas e eficazes as comunicações enviadas aos dados de contato informados anteriormente para todos os fins e efeitos de Direito.

14.3 O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte link: (https://tinyurl.com/2hwea8b9). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

14.4. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema. Para fins deste documento, "VX Informa", significa: a Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

CLÁUSULA XV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1 Renúncia e Tolerância. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Devedora em qualquer razão ou à Securitizadora em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora, 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 Devedora neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

15.2. O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, salvo na hipótese de não atendimento das Condições Precedentes.

15.3. Independência das Disposições do Termo de Emissão. Caso qualquer das disposições deste Termo de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

15.4. Título Executivo Extrajudicial. O presente Termo de Emissão e as Notas Comerciais constituem título executivo extrajudicial, nos termos do e artigo 48 da Lei 14.195/21, bem como do artigo 784, incisos II e V do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sendo certo que o presente Termo de Emissão, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

15.5. Modificações. Por força da vinculação do presente Termo de Emissão aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização.

15.6. Lei Aplicável. Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

15.7. Negócio Complexo. As Partes declaram que este Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Emissão, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

15.8. Proteção de Dados. A Devedora e a Fiadora declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei n º 13.709, de 14 de agosto de 2018 ("LGPD"), conforme o caso, (i) consentem com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 13.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas e (iv) autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a divulgar todos dados e informações desse instrumento, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pelo Devedora e Fiadora.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

15.9. A Devedora e os Fiadores autorizam a Securitizadora, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

15.10. Assinatura Digital. Para todos os fins e efeitos de Direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Emissão poderão ser realizadas por meio eletrônico, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente Termo de Emissão retroagem à data abaixo descrita.

CLÁUSULA XVI
FORO

16.1 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas e/ou conflitos oriundos deste Termo de Emissão, renunciando as Partes a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Emissão em 1 (uma) única via eletrônica.

São Paulo/SP, 24 de junho de 2025.

[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

[as assinaturas seguem na próxima página]

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Página de assinaturas do Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrada em 24 de junho de 2025 de 2025

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
Devedora

_____	_____
Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz CPF/MF: 265.140.308-31	Nome: Sheyla Castro Resende CPF/MF: 070.696.986-31

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora

_____	_____
Nome: Samantha Rodrigues da Silva de Oliveira E-mail: samantha.oliveira@virgo.inc CPF: 367.395.218-83 Cargo: Procuradora	Nome: Tauan Breno Paula Mendes E-mail: tauan.mendes@virgo.inc CPF: 373.761.598-51 Cargo: Procurador

GAFISA S.A.
Fiadora

_____	_____
Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz CPF/MF: 265.140.308-31	Nome: Sheyla Castro Resende CPF/MF: 070.696.986-31

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

NOTA COMERCIAL					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	03/06/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
2	03/07/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
3	01/08/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
4	03/09/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
5	02/10/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
6	03/11/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
7	03/12/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
8	31/12/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
9	03/02/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
10	03/03/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
11	01/04/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
12	30/04/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
13	02/06/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
14	02/07/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
15	03/08/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
16	03/09/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
17	01/10/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
18	03/11/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
19	03/12/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
20	31/12/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
21	03/02/2027	Sim	Sim	100%	Não

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

ANEXO II

TABELA 1 - EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimentos Imobiliários/Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"*Condomínio Invert Campo Belo*", localizado na Rua Otávio Tarquínio de Sousa, nº 1.222, no Bairro de Campo Belo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, CEP 04626-911, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, cuja incorporação encontra-se registrada no R.1 da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São	UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	Não	R$ 35.000.000,00	33,33%	Não	Não

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Paulo/SP, em 26 de maio de 2021						

ANEXO II

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AOS EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimento Alvo	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**
	2025	**2025**	**2026**	**2026**
	R$	R$	R$	R$
"*Condomínio Invert Campo Belo*", localizado na Rua Otávio Tarquínio de Sousa, nº 1.222, no Bairro de Campo Belo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, CEP 04626-911, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, cuja incorporação encontra-se registrada no R.1 da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, em 26 de maio de 2021	8.750.000,00	8.750.000,00	8.750.000,00	8.750.000,00

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Este cronograma é 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 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.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em uma Hipótese de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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 tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
2022	823.511.000,00
2023	846.107.000,00
2024	684.940.000,00
Total	**2.354.558.000**

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

ANEXO III

Relatório Semestral Acerca da Aplicação dos Recursos da Emissão

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
São Paulo/SP, CEP 05425-020
At.:
Tel.:
E-mail

Cc

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, cj 162, Butantã
CEP 05501-030, São Paulo – SP
At.: Departamentos de Gestão e Jurídico
Telefone: 11 3320-7474
E-mail: gestao@virgo.inc / juridico@virgo.inc

Período de [·] a [·]:
[1ª/2ª/3º/4°] Comprovação
Período de [·] a [·]:

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 33.518.766/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob o NIRE 35235516138, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora"), vem, por meio do presente, declarar que os recursos recebidos em virtude das Notas Comercias foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 3.1 do

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Termo de Emissão, conforme descrito no Anexo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

Em resumo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R$ [•]
Valor total desembolsado à Devedora									R$ [•]
Saldo a destinar									R$ [•]
Valor Total da Oferta									R$ [•]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Devedora declara que os Documentos Comprobatórios, e demais documentos acima elencados, não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo/SP, [•] de [•] de 20[•].

77

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

ANEXO IV
DESPESAS DA EMISSÃO

PRESTADOR	DESCRIÇÃO	PERIODICIDADE	VALOR BASE	GROSS UP	VALOR BRUTO	RECORRENTE ANUAL	FLAT	%
ANBIMA	ANBIMA (Registro)	FLAT	R$ 9.919,00	0,00%	R$ 9.919,00	R$ -	R$ 9.919,00	R$ 0,01 %
ANBIMA	ANBIMA (Base de Dados)	FLAT	R$ 2.830,00	0,00%	R$ 2.830,00	R$ -	R$ 2.830,00	R$ 0,00 %
B3 | CETIP*	Registro CRI/CRA/DEBÊNTURE	FLAT	R$ 27.150,00	0,00%	R$ 27.150,00	R$ -	R$ 27.150,00	R$ 0,03 %
B3 | CETIP*	Registro CCB/CCI	FLAT	R$ 1.050,00	0,00%	R$ 1.050,00	R$ -	R$ 1.050,00	R$ 0,00 %
B3 | CETIP*	Depósito CDCA/CPR/CCB/CCI	FLAT	R$ 2.882,00	0,00%	R$ 2.882,00	R$ -	R$ 2.882,00	R$ 0,00 %
Virgo	Distribuidor	FLAT	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	R$ -	R$ 16.602,10	R$ 0,02 %
Virgo	Emissão e Gestão	FLAT	R$ 20.000,00	9,65%	R$ 22.136,14	R$ -	R$ 22.136,14	R$ 0,02 %
Oslo	Intermediário Líder	FLAT	R$ 36.000,00	9,65%	R$ 39.845,05	R$ -	R$ 39.845,05	R$ 0,04 %
Freitas Leite	Assessor Legal	FLAT	R$ 276.534,17	3,65%	R$ 287.010,04	R$ -	R$ 287.010,04	R$ 0,27 %
NFA	Assessor Legal	FLAT	R$ 79.000,00	6,15%	R$ 84.176,88	R$ -	R$ 84.176,88	R$ 0,08 %
Vortx	Hora-Homem	FLAT	R$ 52.000,00	14,04%	R$ 60.491,60	R$ -	R$ 60.491,60	R$ 0,06 %
Vortx	Agente Registrador	FLAT	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	R$ -	R$ 5.975,86	R$ 0,01 %
Vortx	Implantação	FLAT	R$ 4.000,00	0,00%	R$ 4.000,00	R$ -	R$ 4.000,00	R$ 0,00 %

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Vortx	Instituição Custodiante	FLAT	R$ 5.000,00	16,33%	R$ 5.975,86	R$ -	R$ 5.975,86	0,01 %
Vortx	Agente Fiduciário	ANUAL	R$ 15.000,00	9,65%	R$ 16.602,10	R$ 16.602,10	R$ -	0,02 %
Vortx	Instituição Custodiante	ANUAL	R$ 5.000,00	9,65%	R$ 5.534,03	R$ 5.534,03	R$ -	0,01 %
BDO RCS	Auditoria	ANUAL	R$ 3.700,00	14,25%	R$ 4.314,87	R$ 4.314,87	R$ -	0,00 %
Vortx	Verificação de Destinação	SEMESTRAL	R$ 1.200,00	9,65%	R$ 1.328,17	R$ 2.656,34	R$ -	0,00 %
LINK	Contador	SEMESTRAL	R$ 1.560,00	0,00%	R$ 1.560,00	R$ 3.120,00	R$ -	0,00 %
Virgo	Taxa de Gestão	MENSAL	R$ 1.500,00	9,65%	R$ 1.660,21	R$ 19.922,52	R$ -	0,02 %
Itau	Escriturador e Liquidante	MENSAL	R$ 400,00	0,00%	R$ 400,00	R$ 4.800,00	R$ -	0,00 %
B3 | CETIP*	Taxa Transação	MENSAL	R$ 80,00	0,00%	R$ 80,00	R$ 960,00	R$ -	0,00 %
B3 | CETIP*	Utilização Mensal	MENSAL	R$ 70,00	0,00%	R$ 70,00	R$ 840,00	R$ -	0,00 %
B3 | CETIP*	Custódia de CDCA/CPR/CCB/CCI	MENSAL	R$ 2.089,00	0,00%	R$ 2.089,00	R$ 25.068,00	R$ -	0,02 %
Total					**R$ 603.682,91**	**R$ 83.817,86**	**R$ 570.044,53**	**0,62 %**

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

ANEXO V

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 33.518.766/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35235516138, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora") e **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Fiadora"), vêm, por meio da presente, no âmbito da operação efetuada por meio do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.*" ("Emissão" e "Termo de Emissão" respectivamente), **declarar** à **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"):

(a) que não se encontram em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado;

(b) que se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(c) que as declarações prestadas nos Documentos da Operação seguem verdadeiras, completas, corretas, precisas, atuais e válidas;

(d) que a Devedora e a Fiadora cumprem as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(e) a inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Emissão, bem como não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores ter deixado de ser válida ou de ser obtida;

(f) a não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais da Devedora e/ou dos Garantidores e que torne inviável ou desaconselhável o investimento nos CRI;

(g) a não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, da Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso;

(h) inexiste, na presente data, qualquer necessidade de aprovação ou notificação exigida da Devedora ou de quaisquer de suas investidas, controladas ou sociedades sob controle comum, derivada de contrato ou operação de que seja parte, para que se efetive a Emissão;

(i) inexiste, na presente data, qualquer contrato, documento ou decisão, inclusive judicial, arbitral ou administrativa, que altere, limite ou modifique a validade, a eficácia ou a exequibilidade dos Documentos da Operação e das declarações prestadas pela Devedora nos Documentos da Operação;

(j) a não ocorrência de alterações no setor de atuação da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme o caso, ou mesmo indicações de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI ou que tornem impossível ou desaconselhável o investimento nos CRI;

(k) a inexistência 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, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção"), conforme aplicáveis, pela Devedora e ou suas afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(l) que os imóveis objeto das matrículas nº 219.046, 219.047 e 219.049, todas do 7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e da matrícula nº 134.606 do 1º RGI São Paulo/SP ("Imóveis") não se encontram em Área de Preservação Permanente (APP), Área de Proteção Ambiental (APA), Unidade de Conservação ou qualquer outra área legalmente destinada à preservação ambiental;

(m) não tem conhecimento, na presente data, da existência de áreas contaminadas, potencialmente contaminadas ou suspeitas de contaminação nos Imóveis;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

(n) que os Imóveis não são foreiros ao município, estado e/ou à União;

(o) que os Imóveis não são tombados pelo município, estado e/ou pela União, nem estão localizados em área de entorno de bem tombado ou em processo de tombamento por quaisquer dos entes federativos; e

(p) não tem conhecimento, na presente data, da existência de projeto ou processo de desapropriação ou melhoramento dos Imóveis, ou de parte deles, pelo município, estado e/ou pela União.

Os termos iniciados em letras maiúsculas que não estejam definidos na presente deverão ser interpretados de acordo com os significados específicos que lhes foram atribuídos no Termo de Emissão.

A assinatura da presente declaração será efetuada de formato digital, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, [•] de [•] de [•].

_____

Nome:
CPF:
Cargo:

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

ANEXO VI

MODELO DE DECLARAÇÃO DE OCORRÊNCIA OU NÃO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 33.518.766/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob o NIRE 35235516138, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora") e **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Fiadora"), vêm, por meio do presente, **declarar** à **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), que [não se encontra em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado prevista nas Cláusulas 8.1 e 8.2 do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.*" ("Termo de Emissão") // verificou a ocorrência da seguinte Hipóteses de Vencimento Antecipado [=]].

São Paulo/SP, [•] de [•] de [•].

_____

Nome:
CPF:
Cargo:

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

ANEXO VII

MODELO
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS
UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
CNPJ Nº 33.518.766/0001-11

DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 33.518.766/0001-11, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob o NIRE 35235516138 ("Devedora").

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Devedora, em série única, para colocação privada de 35.000 notas comerciais, no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando o valor de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida no Termo de Emissão) ("Notas Comerciais"), nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.*", celebrado em 24 de junho de 2025 ("Termo de Emissão"), cujos termos e condições foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente.

A emissão das Notas Comerciais se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais serão vinculados como lastro.

A Securitizadora tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI").

Os CRI serão objeto de oferta pública destinada exclusivamente a investidores profissionais sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, pela respectiva instituição intermediária e serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A emissão das Notas Comerciais foi realizada e o lastro foi celebrado com base

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

deliberações tomadas nos atos societários da Devedora, por meio da qual se aprovou, dentre outros temas, a emissão, incluindo termos e condições, conforme o disposto na Lei n° 14.195, de 26 de agosto de 2021.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08.

NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS

QUANTIDADE DE NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS	VALOR NOMINAL UNITÁRIO	SÉRIES	VALOR TOTAL
35.000	R$ 1.000,00	1ª	R$ 35.000.000,00

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização (conforme definido no Termo de Emissão); ou (ii) em eventual Data de Integralização posterior, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido de Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, nos termos da fórmula indicada na Cláusula 6.1. do Termo de Emissão, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, observado, em qualquer caso, que o valor de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao exato valor de integralização dos CRI.

X	Depósito em Conta	**Nº da Conta:** [=]	**Banco**: [=]	**Nº Agência**: [=]

DECLARAÇÃO

O Subscritor declara estar de acordo com as condições expressas no presente boletim e no Termo de Emissão.

ASSINATURA DO SUBSCRITOR	
LOCAL / DATA São Paulo, [=]/[=]/[=]	**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** _____ Nome: [=] CPF: [=] _____ Nome: [=] CPF: [=]

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

ANEXO VIII

TABELA 1

Empreendimento	Unidade	Data de Venda	Valor da Venda	Saldo a Receber
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre A | 1306	30/06/2021	610.802,00	327.189,24
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 2104	31/07/2024	280.200,00	291.854,23
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre A | 701	30/09/2023	762.519,00	164.984,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre A | 708	30/09/2023	829.966,00	179.577,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre A | 1107	30/09/2023	751.737,00	162.651,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre A | 1307	30/09/2023	751.737,00	162.651,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre B | 302	30/09/2023	1.261.481,00	272.943,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 702	30/09/2023	281.647,00	60.939,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 703	30/09/2023	421.811,00	91.266,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 1006	30/09/2023	421.811,00	91.266,00

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 1102	30/09/2023	281.647,00	60.939,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 1106	30/09/2023	421.811,00	91.266,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 1202	30/09/2023	281.647,00	60.939,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 1302	30/09/2023	281.647,00	60.939,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 1403	30/09/2023	421.811,00	91.266,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 1502	30/09/2023	281.647,00	60.939,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 1602	30/09/2023	281.647,00	60.939,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 1703	30/09/2023	421.811,00	91.266,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 1706	30/09/2023	421.811,00	91.266,00
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	Torre C | 1806	30/09/2023	421.811,00	91.266,00
Total			**9.891.001,00**	**2.566.345,47**

TABELA 2

Torre | Unidade	Saldo Devedor	1ª Parcela	2ª Parcela	3ª Parcela	4ª Parcela	5ª Parcela	6ª Parcela
Torre A | 1306	**327.189,24**	54.531,54	54.531,54	54.531,54	54.531,54	54.531,54	54.531,54
Torre C | 2104	**291.854,23**	48.642,37	48.642,37	48.642,37	48.642,37	48.642,37	48.642,37

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Torre A | 701, 708, 1107, 1307 Torre B | 302 Torre C | 1806, 1706, 1703, 1602, 1502, 1403, 1302, 1202, 1106, 1102, 1006, 703, 702	**1.947.302,00**	324.550,33	324.550,33	324.550,33	324.550,33	324.550,33	324.550,33
Total	**2.566.345,47**	**427.724,25**	**427.724,25**	**427.724,25**	**427.724,25**	**427.724,25**	**427.724,25**

Assinado digitalmente por:
SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31
Data: 24/06/2025 20:43:47 -03:00

Assinado digitalmente por:
LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
CPF: 265.140.308-31
Data: 25/06/2025 06:57:39 -03:00

Assinado digitalmente por:
SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA
CPF: 367.395.218-83
Data: 25/06/2025 11:22:28 -03:00

Assinado digitalmente por:
TAUAN BRENO PAULA MENDES
CPF: 373.761.598-51
Data: 25/06/2025 12:04:04 -03:00

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- SHEYLA CASTRO RESENDE (CPF 070.696.986-31) em 24/06/2025 20:43 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ (CPF 265.140.308-31) em 25/06/2025 06:57 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA (CPF 367.395.218-83) em 25/06/2025 11:22 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- TAUAN BRENO PAULA MENDES (CPF 373.761.598-51) em 25/06/2025 12:04 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/F2W9H-FWTKF-B5XB9-W4W7Q

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo XV

Termo de Emissão de Notas Comerciais 2

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, NÃO CONVERSÍVEIS EM PARTICIPAÇÃO SOCIETÁRIA, COM GARANTIA REAL, EMITIDA EM SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA GAFISA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

GAFISA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada/ na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora");

na qualidade de titular das Notas Comerciais:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representado na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Securitizadora");

Sendo a Devedora e a Securitizadora doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou, individual e indistintamente, como "Parte",

vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.*" ("Termo de Emissão"), em observância às seguintes cláusulas e condições:

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Termo de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso.

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÕES

1.1. A 10ª (décima) emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantia real, emitidas em série única, da Devedora, para colocação privada ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei 14.195/21"), bem como a celebração do presente Termo de Emissão e a constituição das Garantias (conforme abaixo definidas), conforme cabível, foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 20 de

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente ("Aprovação Societária Devedora").

1.2. A celebração do presente Termo de Emissão e a constituição das Garantias, conforme cabível, foram aprovadas com base nas seguintes deliberações ("Aprovações Societárias Garantidores" e, quando denominadas em conjunto com a Aprovação Societária Devedora, tão somente as "Aprovações Societárias"):

(i) No caso da **GAFISA PROPRIEDADES INCORPORACÃO, ADMINISTRACÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.168.657/0001-74 ("Gafisa Propriedades"), com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente;

(ii) No caso da **GAFISA 80 PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 09.272.306/0001-71 ("Gafisa 80") com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente;

(iii) No caso da **GAFISA SPE - 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 13º andar, Conj. 131, Bloco 2, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.722.563/0001-32 ("Gafisa 47"), com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente;

(iv) No caso da **UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 33.518.766/0001-11 ("Upcon 33" ou "Devedora 2"), com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente;

(v) No caso da **NUOVE DIREZIONI SPE – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, conjunto 32, 3º andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 35.152.014/0001-05 ("Nuove Direzioni"), com base nas deliberações

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

tomadas na Reunião de Sócios, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente;

(vi) No caso da **UPCON 36 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.830, conjunto 32, 3° andar, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 34.637.620/0001-58 ("SPE Sabiá" e, quando em conjunto com a Gafisa 80, com a Gafisa Propriedades, com a Gafisa 47, com a Upcon 33 e com a Nuove Direzioni, "Garantidores"), com base nas deliberações tomadas na Reunião de Sócios, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente.

1.3. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração prestados pela Itaú Corretora de Valores S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64. ("Escriturador das Notas Comerciais"), com as atribuições indicadas nos artigos 49 e 51 da Lei 14.195/21.

CLÁUSULA II
DOS REQUISITOS

2.1. Registro das Aprovações Societárias na Junta Comercial

2.1.1. As atas das Aprovações Societárias serão protocoladas nas respectivas Juntas Comerciais competentes em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização e deverão ser registradas em até 30 (trinta) dias contados de sua realização.

2.1.1.1. A Devedora enviará, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data do protocolo, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato.*pdf*) da ata das Aprovações Societárias devidamente protocoladas nos termos acima previstos.

2.1.1.2. Além disso, a Devedora enviará, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de obtenção do registro perante a respectiva Junta Comercial competente, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato.*pdf*) das atas das Aprovações Societárias devidamente registradas.

2.2. Registro das Garantias

2.2.1. A Devedora deverá, às suas expensas:

a) **(i)** registrar os Contratos de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), eventuais aditamentos e os Termos de Cessão Fiduciária perante Cartório de Títulos e Documentos de comarca da Devedora, de acordo com a Lei nº 6.015,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("Lei de Registros Públicos"), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua assinatura ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos;

b) **(i)** registrar o Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo (conforme abaixo definido), eventuais aditamentos perante Cartório de Títulos e Documentos de comarca da Devedora, de acordo com a Lei de Registros Públicos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua assinatura ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos;

c) **(i)** registrar os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido) e eventuais aditamentos perante Cartório de Títulos e Documentos de comarca da Devedora, de acordo com a Lei de Registros Públicos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua assinatura ou da assinatura de eventual aditamento, conforme o caso, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos, desde que se comprove que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Títulos e Documentos; e

d) **(i)** registrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente (conforme abaixo definido) e eventuais aditamentos, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da respectiva assinatura, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, desde que se comprove que a prenotação está mantida e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis; e

e) **(i)** registrar os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) e eventuais aditamentos, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da respectiva assinatura, prorrogáveis por igual período, uma única vez, em caso de exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis, desde que se comprove que a prenotação está mantida e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

2.2.3. A Devedora entregará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, 01 (uma) via eletrônica (formato.*pdf*) deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia (conforme abaixo definido) registrados em até 03 (três) Dias Úteis após a obtenção dos respectivos registros.

2.3. Dispensa de Registro da Emissão na CVM e na Associação das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA")

2.3.1. A presente Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA, uma vez que as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados e/ou o público em geral, nos termos do artigo 51 da Lei 14.195/21.

2.4. Depósito para Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.4.1. As Notas Comerciais não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação ou mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.5. Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI

2.5.1. As Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, nos termos do modelo constante do Anexo VI. A Securitizadora, em seguida, emitirá 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI"), representativa da totalidade dos créditos decorrentes das Notas Comerciais ("Créditos Imobiliários"), a ser emitida por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira, com sede cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante").

2.5.3. Em paralelo, a Devedora 2 realizou sua 1ª emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, para colocação privada ("Notas Comerciais 2"), no valor de R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda."* ("Termo de Emissão 2"), celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de emitente, a Securitizadora, na qualidade de subscritora, e a Devedora, na qualidade de fiadora. Por meio da Escritura de Emissão de CCI, a Securitizadora emitirá 1 (uma)

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI 2" e, quando em conjunto com a CCI, "CCIs"), representativa da totalidade dos créditos decorrentes das Notas Comerciais 2 ("Créditos Imobiliários 2").

2.5.4. A Securitizadora, na qualidade de companhia securitizadora de créditos imobiliários, vinculará os Créditos Imobiliários e os Créditos Imobiliário 2 aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI"), conforme o terceiro aditamento ao "*Termo de Securitização das 255ª, 300ª e 501ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda"* celebrado em 22 de junho de 2021, conforme aditado em 29 de junho de 2021 e em 28 de setembro de 2023 ("Termo de Securitização" e "Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização", respectivamente), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário ("Operação de Securitização", "Termo de Securitização" e "Agente Fiduciário", respectivamente).

2.5.3. Os CRI serão colocados junto a investidores no mercado de capitais, mediante oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, de acordo com a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), pela própria Securitizadora, nos termos do "*Contrato de Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, em Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 511ª e 512ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização*", celebrado nesta data entre a **OSLO Capital DTVM S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder") e a Devedora ("Contrato de Distribuição"), nos termos do artigo 43 da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Oferta Pública"), sendo certo que a colocação da Oferta Pública deverá ocorrer até, no máximo, 180 dias contados da divulgação do anúncio de início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("Prazo de Colocação").

2.5.4. Serão considerados "Documentos da Operação": (i) o presente Termo de Emissão; (ii) o Termo de Emissão 2; (iii) a CCB (conforme abaixo definida); (iv) o Contrato de Cessão (conforme abaixo definido); (v) as Escrituras de Emissão de CCI; (vi) os Contratos de Cessão Fiduciária; (vii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente; (ix) os Contratos de Alienações Fiduciárias de Imóveis; (x) o Contrato de Distribuição; (xi) Contrato de Monitoramento; (xii) o Termo de Securitização; (xiii) a Lâmina (conforme definido no Termo de Securitização); (xiv) o Prospecto (conforme definido no Termo de Securitização); (xv) os boletins de subscrição dos CRI; (xvi) os documentos de divulgação da Operação de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização) nos termos da Resolução CVM 160, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Emissão e que venham a ser celebrados, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

2.5.5. Em razão da vinculação dos Créditos Imobiliários oriundos da CCI, representativa das Notas Comerciais, aos CRI, fica vedada a transferência da titularidade das Notas Comerciais a terceiro distinto da Securitizadora, exceto se houver expressa deliberação neste sentido pelos investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta Pública ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI, nos termos do Termo de Securitização ("Titulares dos CRI"). De igual modo, a modificação de qualquer direito previsto neste Termo de Emissão dependerá da aprovação prévia dos Titulares dos CRI, bem como de expressa anuência da Devedora, que tem ciência e concorda que em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI, nos termos do artigo 25 da Lei 14.430/22, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação, retenção ou desconto. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis ("Patrimônio Separado");

(ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral dos CRI, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Securitização;

(iii) serão destinados exclusivamente à amortização e remuneração dos CRI e ao pagamento dos custos de administração, honorários advocatícios, contraprestação para os serviços de terceiros e quaisquer pagamentos decorrentes da Operação de Securitização, assim como de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos no Termo de Securitização;

(iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;

(v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

CLÁUSULA III
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

3.1. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles descritos na Cláusula 5.4 abaixo, serão integralmente destinados, diretamente pela Devedora, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à expansão, construção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário descrito na Tabela 1 do Anexo II a este Termo de Emissão ("Empreendimento Alvo"), conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo II deste Termo de Emissão ("Cronograma Indicativo" e "Destinação Futura", respectivamente).

3.3. Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, semestralmente, todo último dia útil dos meses de junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida nesta Cláusula 3, nos termos do Anexo III a este instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período ("Relatório"), juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme abaixo definido) e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto. O primeiro Relatório deverá ser enviado em até 6 (seis) meses da Data da Emissão.

3.3.1. Para fins deste Termo de Emissão entende-se como "Documentos de Destinação": relatório de medição de obras emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato "PDF" de autenticação das notas fiscais e comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato ".pdf" e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

3.4. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos na Cláusula 3.1. O Agente Fiduciário envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula acima e na forma do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

3.5. O Anexo II descreve a Destinação Futura dos referidos recursos, ou seja,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

despesas a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

3.6. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio do presente Termo de Emissão, exclusivamente conforme a Cláusula 3.1.

3.7. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na Cláusula 3.1, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

3.8. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e, portanto, se, por qualquer motivo, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura não implicará a configuração de uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definida) e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão, inicialmente provisionado para destinação ao Empreendimento Alvo. Adicionalmente, a verificação da observância do Cronograma Indicativo e da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo e da Destinação Futura para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

3.9. Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação Futura, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 3.4, na periodicidade prevista na referida cláusula.

3.10. Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação Futura.

3.11. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

3.12. Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, a fiscalizar, diretamente ou por meio de empresas contratadas,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos Titulares dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

3.13. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida no Termo de Securitização, sendo certo que, nas hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação dos recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada. Neste caso, a Devedora deverá arcar com os custos decorrentes da remuneração do Agente Fiduciário até o término da comprovação da Destinação de Recursos devido ao encerramento do Patrimônio Separado.

3.14. 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/ou 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 Relatório mencionado acima.

3.15. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos valores decorrentes do Preço de Integralização (conforme abaixo definido), observado o disposto na Cláusula V abaixo.

3.16. Por fim, a Devedora declara que o Empreendimento Alvo já recebeu recursos oriundos de captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora ou de sociedades integrantes de seu Grupo Econômico (conforme abaixo definido), conforme discriminado no Anexo II a este Termo de Emissão.

3.17. Inserção de novos empreendimentos: Durante a vigência das Notas Comerciais, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de empreendimentos alvo, desde que referida inserção seja aprovada previamente em Assembleia Especial de Investidores de CRI ("AEI" ou "Assembleia"), pela maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar o presente Termo de Emissão, o Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

CLÁUSULA IV
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS NOTAS COMERCIAIS

4.1. Série

4.1.1. A Emissão será realizada em série única.

4.2. Número da Emissão

4.2.1. O presente Termo de Emissão representa a 10ª (décima) emissão de Notas Comerciais da Devedora.

4.3. Valor Total da Emissão

4.3.1. O valor total da Emissão é de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão (conforme abaixo definida).

4.4. Quantidade de Notas Comerciais

4.4.1. Serão emitidas 70.000 (setenta mil) Notas Comerciais.

4.5. Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais

4.5.1. O valor nominal unitário de cada Nota Comercial é de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.6. Procedimento de Colocação

4.6.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, de forma que não estão sujeitas ao artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976 ou à Resolução CVM nº 160.

4.7. Data de Emissão das Notas Comerciais

4.7.1. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais da 1ª Série é o dia 24 de junho de 2025 ("Data de Emissão").

4.8. Prazo e Data de Vencimento

4.8.1. As Notas Comerciais terão prazo de 617 (seiscentos e dezessete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 03 de março de 2027 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as Hipóteses de Vencimento Antecipado, Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo, nos termos deste Termo de Emissão.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

4.9. Forma e Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais e Custódia das Notas Comerciais

4.9.1. As Notas Comerciais serão emitidas exclusivamente sob a forma escritural, e a sua titularidade será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador, por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador, nos termos do Artigo 49 da Lei 14.195/21.

4.9.2. O Escriturador não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas Comerciais, assumindo apenas a obrigação de escriturar a titularidade das Notas Comerciais ora emitidas e pela custódia de 1 (uma) via original emitida eletronicamente deste Termo de Emissão.

4.9.3. Observado o disposto na Cláusula 2.5.5 acima, sempre que houver negociação das Notas Comerciais, o titular das Notas Comerciais anterior deverá comunicar o Escriturador acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da Notas Comerciais.

4.9.4. Na hipótese de o Escriturador vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, a Devedora contratará novo escriturador para as Notas Comerciais, previamente aprovado pela Securitizadora, conforme deliberado pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de descredenciamento, que será informada à Devedora pelo Escriturador no dia da ciência do ocorrido pelo Escriturador.

4.9.5. A Devedora obriga-se a entregar ao Escriturador das Notas Comerciais 1 (uma) via original emitida na forma eletrônica deste Termo de Emissão, para possibilitar-lhe prestar os serviços de custódia do presente Termo de Emissão, obrigando-se ainda a, sempre que houver aditamento ao presente Termo de Emissão, enviar ao Escriturador 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

4.9.6. O serviço de escrituração realizado pelo Escriturador 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.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

4.10. Conversibilidade

4.10.1. As Notas Comerciais não serão conversíveis em participações societárias.

4.11. Local de Emissão e Local de Pagamento

4.11.1. Local de Emissão. As Notas Comerciais foram emitidas na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

4.11.2. Local de Pagamentos. Os pagamentos serão efetuados pela Devedora na conta corrente nº 3315-4, agência nº 3395-2, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., Conta do Patrimônio Separado dos CRI, de titularidade da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

4.12. Prorrogação dos Prazos

4.12.1. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos para pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Emissão até o próximo Dia Útil subsequente, sem acréscimo de juros ou de qualquer outro encargo moratório aos valores a serem pagos, quando a data de tais pagamentos coincidir com sábado, domingo e feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.12.2. Considera-se "Dia(s) Útil(eis)" (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.

4.13. Renegociação

4.13.1. Os termos e condições da presente Emissão poderão ser renegociados entre as Partes, observado, contudo, que qualquer alteração a este Termo de Emissão realizada após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização.

4.13.1.1. Contudo, fica, desde já, dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a alteração deste Termo de Emissão quando tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais, pertinentes aos Documentos da Operação; **(ii)** decorrer da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

ou aritmético; **(iii)** seja necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; ou **(iv)** seja necessária em virtude de aditamentos já expressamente previstos nos Documentos da Operação, em todo o caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

4.13.2. Após a emissão dos CRI, somente após orientação dos Titulares dos CRI em Assembleia, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso a Assembleia, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

4.13.3. Os atos e decisões relevantes a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a afetar os interesses dos Titulares dos CRI, deverão ser obrigatoriamente comunicados por meio de envio de notificação/comunicação direta à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário.

CLÁUSULA V
PREÇO E FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

5.1. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; ou (ii) em uma Data de Integralização posterior, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme descrito na Cláusula 6.1 abaixo, acrescido de Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, observado que o valor de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao exato valor de integralização dos CRI ("Preço de Integralização").

5.1.1. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pela Securitizadora, na qualidade de distribuidora dos CRI, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado. Consequentemente, as Notas Comerciais serão integralizadas com ágio ou deságio correspondentes, conforme o caso.

5.1.2. Os CRI serão subscritos à vista, em moeda corrente nacional, na data de formalização dos respectivos boletins de subscrição ou em datas posteriores, caso assim pactuado em compromissos de investimento formalizados entre os titulares

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

dos CRI e a Securitizadora, na qualidade de emissora e distribuidora dos CRI.

5.2. As Notas Comerciais serão subscritas nesta data, pela Securitizadora, e serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com os recursos oriundos da integralização dos CRI, em uma ou mais datas e tranches (cada uma, uma "Data de Integralização" e "Integralizações", respectivamente).

5.3. Retenções e Descontos das Integralizações. As Partes desde já convencionam que não haverá retenções e descontos.

5.3.1. O Valor Mínimo do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), o Valor Mínimo do Fundo de Reserva (conforme abaixo definido) e o Valor Mínimo do Fundo de Juros (conforme abaixo definido) deverão ser recompostos, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por recursos das Integralizações, e em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição, por aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios da Devedora, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

5.4. Liberação à Devedora do Valor da Emissão. Os recursos objeto das Integralizações, líquidos das retenções e descontos indicados nas Cláusulas 5.3. e 5.3.1. acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão integralmente retidas em um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado ("Fundo de Obras") e serão liberados à Devedora conforme disposto a seguir.

5.4.1. Primeira Liberação de Recursos. A primeira liberação dos recursos retidos no Fundo de Obras à Devedora pela Securitizadora, ocorrerá mediante a Transferência Eletrônica Disponível – TED para conta a ser indicada pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis desta data, que deverá ser de titularidade da Devedora, aberta junto à **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.402.502/0001-35, e de movimentação exclusiva da CTE ("Conta Vinculada") em até 2 (dois) Dias Úteis após a verificação, pela Securitizadora, do atendimento cumulativo das seguintes condições ("Condições Precedentes Primeira Liberação"):

a) Perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes a ser atestado pelo assessor legal no parecer legal (*legal opinion*);

b) Protocolo na JUCESP das Aprovações Societárias, todas necessárias para a realização da Operação de Securitização e a outorga das Garantias, conforme o caso, bem como a assunção de todas as obrigações assumidas nos

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Documentos da Operação;

c) Protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

d) Protocolo dos Contratos de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

e) Protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

f) Prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I;

g) Prenotação dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

h) A emissão e subscrição de CRI;

i) O registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3 e registro da Oferta junto à CVM, pelo rito de registro automático de distribuição

j) Envio de declaração emitida pela Devedora à Securitizadora na forma da minuta constante do Anexo IV a este Termo de Emissão;

k) recebimento de uma via digital do relatório definitivo de auditoria legal (*due diligence*) realizada pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente assinado; e

l) recebimento, pela Securitizadora e pelo Coordenador Líder, do parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais contratados, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e ao Coordenador Líder, com relação à regularidade da constituição da Operação de Securitização e das Garantias; e

m) apresentação do Questionário de Bringdown Due Diligence, devidamente assinado pela Devedora, à Securitizadora.

5.4.2. Liberação de Recursos Subsequentes. A liberação das demais parcelas dos recursos retidos no Fundo de Obras à Devedora ocorrerá mensalmente, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Medição (conforme abaixo definido) ("Data de Liberação"), no montante necessário para adiantar a Devedora dos valores

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

a serem incorridos no desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês imediatamente em questão, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED para a Conta Vinculada, desde que verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das seguintes condições ("Condições Precedentes Liberações Subsequentes" e, quando em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Liberação, apenas "Condições Precedentes"):

(i) Atendimento às Condições Precedentes Primeira Liberação;

(ii) Registro na JUCESP das Aprovações Societárias;

(iii) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

(iv) Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

(v) Registro do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

(vi) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

(vii) Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, com exceção do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel III;

(viii) Exclusivamente para a segunda liberação de recursos, a comprovação de protocolo, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, do cancelamento de todas as indisponibilidades que estiverem registradas nas matrículas nº 219.046, 219.047 e 219.049, todas do 7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP e na matrícula nº 134.606 do 1º RGI São Paulo/SP;

(ix) Exclusivamente para a terceira liberação de recursos, registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel III perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

(x) Envio de declaração pela Miwa & Figueiredo Associados Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 26.753.539/0001-05 ("Miwa") à Securitizadora informando que as Devedoras estão em dia com a prestação de informações e/ou esclarecimentos, bem como de envio de documentos por ela solicitados para acompanhamento da carteira do Imóvel Invert, em especial contratos de novas vendas, distratos, antecipações, renegociações e cessões de unidades;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

(xi) A partir da Primeira Data de Medição (conforme abaixo definido), apresentação, pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido), de Relatório de Medição (conforme abaixo definido) em que não conste apontamento de atraso das obras do Empreendimento Invert superior a 4% (quatro por cento), comparativamente ao Cronograma de Obras Medição (conforme abaixo definido) apresentado pelo Agente de Medição (conforme abaixo definido) na Primeira Data de Medição (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 5.5.4 abaixo;

(xii) A subscrição de CRI em montante equivalente ao valor de cada integralização;

(xiii) Atendimento à Razão Mínima de Garantia, nos termos da Cláusula 7.10.1 abaixo; e

(xiv) Envio de declaração emitida pela Devedora à Securitizadora na forma da minuta constante do Anexo IV.

5.4.3. Fica estabelecido que as condições para a liberação das parcelas, previstas nas cláusulas acima, são cumulativas, sendo que a não exigência dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI, podendo referida condição ser exigida a qualquer momento, inclusive para a liberação de parcelas futuras, sendo certo ainda, que novos documentos e/ou esclarecimentos poderão ser exigidos, após a análise da documentação entregue. Contudo, fica também estabelecido que, na hipótese de algum dos Documentos da Operação e/ou das Aprovações Societárias não terem sido objeto de registro ainda, mas esteja a Devedora adimplente com os prazos para tanto, não tendo estes ainda transcorrido, as Condições Precedentes acima dispostas, atinentes a registros, serão consideradas atendidas.

5.4.4. Fica expressamente estipulado entre as Partes contratantes que as importâncias relativas aos encargos decorrentes desta Nota Comercial ou de lei, correspondentes a cada uma das parcelas decorrentes das Integralizações, serão descontadas das parcelas a serem liberadas à Devedora, nas datas previstas para cada liberação.

5.4.5. Fica estabelecido que a falta de recebimento da comunicação ou do aviso de cobrança acima mencionados não exime a Devedora de efetuar qualquer dos pagamentos previstos no presente Termo, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação.

5.4.6. A não liberação, à Devedora, de qualquer parcela do Valor Total da Emissão, em virtude de inadimplemento da Devedora por qualquer motivo a eles imputável, não sanado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da notificação encaminhada pela Securitizadora à Devedora comunicando-lhe do fato ou inadimplemento verificado e de forma satisfatória aos titulares dos CRI, poderá ensejar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

5.4.7. Caso, a partir da Primeira Data de Medição (conforme abaixo definido), em determinada Data de Liberação, o Relatório de Medição (conforme abaixo definido) aponte atraso das obras dos Empreendimento Invert igual ou superior a 4% (quatro por cento), comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na Primeira Data de Medição (conforme abaixo definido), não haverá a liberação de montante algum à Devedora, ficando o montante proporcional ao avanço apurado no Relatório de Medição, que deixou de ser liberado em referida Data de Liberação, retido no Fundo de Obras. Referido montante será liberado somente na primeira Data de Liberação subsequente em que forem atendidas todas as condições elencadas na Cláusula 5.4.2 acima, inclusive, o percentual de atraso inferior a 4% (quatro por cento). Nesta ocasião, será, então, liberado à Devedora o montante apurado na Data de Liberação em questão somado ao montante apurado nas Datas de Liberação anteriores que havia sido retido no Fundo de Obras.

5.5. Acompanhamento e Medição das Obras. Caberá à **CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA**, com sede em São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 2.344, conjunto 53, bairro Jardim Paulista, CEP nº 01.402-000, no Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 07.022.658/0001-43 ("Agente de Medição") o acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Alvo, devendo disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, o Relatório de Medição**,** até o dia 20 (vinte) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil ("Data de Medição"), sendo certo que a primeira Data de Medição ocorrerá em 20 de julho de 2025 ("Primeira Data de Medição").

5.5.1. O Agente de Medição poderá ser, a qualquer tempo e a exclusivo critério da Devedora, substituído pela CTE - Centro De Tecnologia De Edificações Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 64.030.638/0001-58, sem a necessidade de aprovação em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI.

5.5.2. A Devedora desde já se compromete a disponibilizar ao Agente de Medição e ao Agente de Monitoramento, todos os livros, documentos, acessos e informações necessários à prestação dos serviços descritos neste Termo até o dia 15 (quinze) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil. Além disso, se obriga a disponibilizar os acessos e/ou informações que lhe venham a ser solicitados pelo Agente de Medição e/ou pelo Agente de Monitoramento e/ou pela Securitizadora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

5.5.3. O pagamento da remuneração do Agente de Medição será efetuado com os recursos do Fundo de Despesas, nos termos acordados no Contrato de Medição.

5.5.4. O relatório de medição deverá sempre conter, além de relatório detalhado acerca do avanço físico e financeiro das obras do Empreendimento Alvo, a projeção de custos a serem incorridos pela Devedora para a execução do restante das obras do Empreendimento Alvo, inclusive projeção específica de custos para o mês e para

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

o semestre imediatamente posterior à respectiva Data de Medição, sendo que referidas projeções deverão contemplar o reajuste pelo Índice Nacional de Custo de Construção do Mercado, publicado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("INCC-M" e "Relatório de Medição", respectivamente).

5.5.5. O Relatório de Medição disponibilizado na Primeira Data de Medição deverá conter, em adição ao conteúdo mencionado na Cláusula 5.5.3 acima, o cronograma físico indicativo das obras do Empreendimento Alvo, que será tomado como parâmetro nas verificações posteriores acerca do avanço das obras, em especial para fins das liberações previstas na Cláusula 5 acima ("Cronograma de Obras").

5.6. Investimentos Permitidos. Os valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais, do Fundo de Juros, do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora exclusivamente em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior. Os recursos remanescentes em conta podem ser reconhecidos pela companhia Securitizadora na forma do artigo 22, da Resolução CVM 60, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial, eventuais resultados financeiros obtidos pela Securitizadora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não são parte do Patrimônio Separado.

5.6.1. A Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade e/ou a quaisquer eventuais resultados, eventuais prejuízos, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por não cumprimento de ordens de investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

5.6.2. Todos os rendimentos dos fundos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos líquidos de tributos, taxas e/ou tarifas, declarando-se ciente a Devedora que tais retenções e eventual direito à sua restituição ou compensação, competem exclusivamente à Securitizadora, na qualidade de titular de tais investimentos.

CLÁUSULA VI

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO, ORDEM DE PAGAMENTOS E AMORTIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS

6.1. Atualização Monetária

6.1.1. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais e o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais não serão atualizados monetariamente.

6.2. Juros Remuneratórios

6.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra-grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Sobretaxa"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração"), de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou última Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da Sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, inclusive, e a próxima Data de Pagamento ou data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

decimais, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

n = Número total de Taxas DI consideradas no Período, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

DIk = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\boldsymbol{FatorSpread} = \left(\frac{\boldsymbol{spread}}{\mathbf{100}} + \mathbf{1}\right)^{\frac{\boldsymbol{dup}}{\mathbf{252}}}$$

onde:

spread = 6,0000 (seis inteiros);

dup = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a Data de Pagamento (exclusive), sendo "dup" um número inteiro;

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;

(ii) o fator resultante da expressão (1+TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários (1+TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

(iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) O fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data efetiva de cálculo e

(vii) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento, deverá ser capitalizado à "Remuneração" um prêmio de remuneração equivalente a 2 (dois) Dias Úteis, com base no Dia Útil que antecede a primeira Data de Integralização dos CRI.

6.1.3. Indisponibilidade da Taxa DI. Se, no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

(a) Será utilizada, para apuração de "TDI_k" em sua substituição, o percentual correspondente à última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Cedente, a Emissora e os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável;

(b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverão, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Notas Comerciais;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

(c) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da AEI prevista acima, referida AEI perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão; e

(d) Caso, na AEI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração das Notas Comerciais entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, e consequente resgate e cancelamento dos CRI pela Securitizadora, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da AEI prevista acima ou data em que a referida AEI deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais previstas neste Termo de Emissão, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

6.2.2. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I ao presente Termo de Emissão ("Datas de Pagamento da Remuneração" ou "Datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios").

6.3. Amortização Programada do Valor Total da Emissão

6.3.1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, Amortização Antecipada Compulsória, Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, nos termos deste Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado integralmente na Data de Vencimento, conforme previsto no Anexo I a este Termo de Emissão, e será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada"). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi=VNe \times TAi$$

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Onde:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme acima definido;

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I deste Termo de Emissão.

6.4. Ordem de Pagamentos

6.4.1. Em razão da vinculação dos Créditos Imobiliários oriundos da CCI, representativa das Notas Comerciais, aos CRI, os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser aplicados para pagamento das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos ("Ordem de Pagamentos"):

a) Despesas do Patrimônio Separado;
b) Recomposição, do Fundo de Reserva, se necessário;
c) Encargos moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRIs, se houver;
d) Remuneração em atraso dos CRI, se houver;
e) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
f) Pagamento da Remuneração dos CRI;
g) Recomposição do Fundo de Juros, se necessário; e
h) eventual montante remanescente na Conta do Patrimônio Separado após o pagamento dos itens "a)" a "g)" acima indicados ("Excedente"), será (i) até (a) o registro do Habite-se do Empreendimento Invert, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição; ou (b) a conclusão de 98% (noventa e oito por cento) das obras do Empreendimento Invert, conforme apurado pelo Agente de Medição em Relatório de Medição, o que advier primeiro ("Período de Carência"), transferido para a Conta Vinculada, e (ii) após o Período de Carência, utilizado para Amortização Extraordinária Compulsória das Notas Comerciais.

6.4.2. No caso de ocorrência de pré-pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, os valores decorrentes de tal pré-pagamento deverão observar a Ordem de Pagamentos acima indicada.

6.4.3. Após o adimplemento integral das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido) e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas, do Fundo de Reserva e do Fundo de Juros, se houver, para a Conta Vinculada, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de adimplemento integral das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos a serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

6.5. Amortização Antecipada Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo

6.5.1. A partir da data da Primeira Integralização, até a Data de Vencimento, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) de seu respectivo Valor Nominal Unitário, ou do saldo de seu respectivo Valor Nominal Unitário, conforme aplicável ("Amortização Antecipada Facultativa"), ou o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo"), mediante o pagamento, parcial ou integral, conforme aplicável, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* nos termos deste Termo de Emissão, (ii) de Encargos Moratórios, se for o caso e (iii) de prêmio equivalente à 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor a ser amortizado.

6.5.2. A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar a Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, mediante notificação prévia de, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) se realizará o Resgate Antecipado Facultativo ou a Amortização Antecipada Facultativa e, neste último caso, o montante que deseja pagar antecipadamente; (ii) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento dentre aquelas dispostas no Anexo I a este Termo de Emissão; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI. O valor que será, efetivamente, objeto de pagamento pela Devedora será informado a ela pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário com até 10 (dez) dias de antecedência da data prevista para a Amortização ou Resgate Antecipado Facultativo.

6.5.3. Nos casos em que a Amortização Antecipada for realizada para o restabelecimento da Razão Mínima de Garantia, o prazo para envio da notificação indicada na Cláusula 6.5.2. e o Prêmio não serão aplicáveis.

6.5.4. Fica expressamente estabelecido que, em caso de Amortização Antecipada Facultativa, a Devedora observará a periodicidade de, no mínimo, 30 (trinta) dias entre a data da Amortização Antecipada Facultativa anterior e a data da próxima Amortização Antecipada Facultativa.

6.5.5. A Amortização Antecipada Facultativa e o Resgate Antecipado Facultativo deverão ser realizados mediante aporte direto de recursos próprios pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado.

6.5.6. A Amortização Antecipada Facultativa deverá abranger, igualmente, todas as Notas Comerciais e os valores pagos a título de Amortização Antecipada

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Facultativa serão sempre imputados de forma proporcional às Notas Comerciais, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

6.6. Amortização Antecipada Compulsória e Resgate Total Compulsório

6.6.1. A partir da presente data e até a integral amortização dos CRI, as Notas Comerciais deverão ser amortizadas extraordinariamente, de forma compulsória, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, com a consequente amortização antecipada dos CRI, e sem a incidência de prêmio, com a integralidade dos recursos arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, após o cumprimento dos itens "(a)" a "(g)" da Ordem de Pagamentos ("Amortização Antecipada Compulsória").

6.6.2. Os valores devidos deverão ser acrescidos dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos neste Termo de Emissão, se aplicável.

6.6.3. A Amortização Antecipada Compulsória deverá abranger igualmente todas as Notas Comerciais e será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, sendo certo que deverá ser realizada na Data de Pagamento imediatamente posterior à Data de Verificação em que se verificar Excedente na Conta do Patrimônio Separado, sem a necessidade de qualquer comunicação por parte da Devedora.

6.6.4. Os valores pagos a título de Amortização Antecipada Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional às Notas Comerciais, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

6.7. Encargos Moratórios

6.7.1. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração e/ou do resgate e/ou da Hipótese de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração, à multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total devido ("Encargos Moratórios").

CLÁUSULA VII
DAS GARANTIAS

7.1. Das Garantias

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

7.1.1. Para todos os fins deste instrumento, as Partes declaram-se cientes de que **(a)** em 22 de junho de 2021, a Devedora 2 emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Av. Cristóvão Colombo, nº 2955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Credor Original"), a "*Cédula de Crédito Bancário nº 41500928-6 – Financiamento Imobiliário"*, conforme aditada em 29 de junho de 2021 e em 28 de setembro de 2023, no valor principal de até R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04" e "CCB", respectivamente); **(b)** a Devedora 2, na qualidade de devedora dos créditos imobiliários representados pela CCB, se obrigou a pagar em favor do Credor Original o valor do financiamento imobiliário, acrescido de juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários CCB"); (c) em 22 de junho de 2021, o Credor Original cedeu os Créditos Imobiliários à Securitizadora, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças"* celebrado entre o Credor Original, a Securitizadora, a Devedora 2 e a Devedora, conforme aditado em 29 de junho de 2021 e em 28 de setembro de 2023 ("Contrato de Cessão"); **(d)** a Securitizadora emitiu, então, 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI CCB"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da "*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural",* conforme aditada em 28 de setembro de 2023 ("Escritura de Emissão de CCI CCB", e, quando em conjunto com a Escritura de Emissão de CCI, "Escrituras de Emissão de CCI"); **(e)** a Securitizadora vinculou Créditos Imobiliários CCB, representados pela CCI CCB, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 255ª, 300ª e 501ª Séries da sua 4ª emissão ("CRI das 255ª, 300ª e 501ª Séries"), nos termos o Termo de Securitização.

7.1.2. Para todos os fins deste Instrumento, serão adotadas as seguintes definições:

a) "Obrigações Garantidas CCB" o fiel, integral e pontual cumprimento do (i) pagamento da CCB, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, prêmios, as despesas com a excussão das Garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, bem como (ii) quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos Créditos Imobiliários CCB nas condições constantes na CCB e nos demais Documentos da Operação;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

b) "Obrigações Garantidas NC 2": o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais 2 e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora 2 nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais 2, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido neste Termo de Emissão 2 e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário das NC 2, a Remuneração das NC 2, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora 2, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes deste Termo de Emissão 2 e dos demais Documentos da Operação;

c) "Proporção de Compartilhamento": significa que os recursos serão destinados de forma proporcional entre a CCB, as Notas Comerciais e as Notas Comerciais 2, conforme aplicável, de acordo com o percentual do saldo devedor que cada uma delas represente diante do montante total do saldo devedor de todas. Caso, a qualquer momento, a CCB, as Notas Comerciais e/ou as Notas Comerciais 2 sejam amortizadas ou resgatadas, independente do percentual que esta represente do saldo devedor total, eventual saldo será utilizado para reorganização do percentual da obrigação garantida; e

d) "Regime de Afetação": o regime de afetação previsto na Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004.

7.1.3. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas pela Devedora nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

("Obrigações Garantidas"), a Devedora se obrigou com a constituição, em favor da Securitizadora, das garantias descritas a seguir (em conjunto, "Garantias").

7.1.4. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

7.2. Alienação Fiduciária de Quotas

7.2.1. Alienação Fiduciária de Quotas I. Em garantia das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, observado o disposto na Cláusula 7.2.2 abaixo, será constituída, nos termos do segundo aditamento ao "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Gafisa Propriedades e a Gafisa 80, na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas I" e "Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), a alienação fiduciária da totalidade de quotas de emissão da Devedora 2 ("Quotas Alienadas Fiduciariamente I" e "Alienação Fiduciária de Quotas I", respectivamente).

7.2.2. **A Alienação Fiduciária de Quotas I será automaticamente compartilhada, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas NC 2 e as Obrigações Garantidas uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o Imóvel Invert (conforme abaixo definido), conforme detalhado no instrumento que a formalizará**.

7.2.3. Alienação Fiduciária de Quotas II. Em garantia das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Gafisa 47 e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas II"), a alienação fiduciária de 75% (setenta e cinco por cento) das quotas de emissão da Gafisa 47 de titularidade da Devedora ("Quotas Alienadas Fiduciariamente II" e "Alienação Fiduciária de Quotas II", respectivamente).

7.2.4. Para todos os fins deste Termo serão adotadas as seguintes definições:

a) "Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas": significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas I e o Contrato de Alienação Fiduciária

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

de Quotas II; e

b) "Quotas Alienadas Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, as Quotas Alienadas Fiduciariamente I e as Quotas Alienadas Fiduciariamente II.

7.3. Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente

7.3.1. Em garantia das Obrigações Garantidas NC 2, observado o disposto na Cláusula 7.3.2 abaixo, será constituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 277.965 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóvel Invert"), e das unidades que vierem a integrar o empreendimento nele desenvolvido, nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente" e "Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente", respectivamente).

7.3.2. **A Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente será compartilhada entre as Obrigações Garantidas NC 2 e as Obrigações Garantidas, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recai sobre o objeto da garantia, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.**

7.4. Alienação Fiduciária de Imóvel

7.4.1. Alienação Fiduciária de Imóvel I. Caso as Devedoras não comprovam a Transferência de Recursos (conforme abaixo definido), a Nuove Direzioni se obrigou a constituir, em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, por meio de instrumento próprio e diretamente à Securitizadora, a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 255.224 do 14º RGI São Paulo/SP ("Imóvel Alienado Fiduciariamente I"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Nuove Direzioni, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a Devedora e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I" e "Alienação Fiduciária Imóveis I", respectivamente).

7.4.2. Alienação Fiduciária de Imóvel II. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 134.606 do 1º RGI São Paulo/SP ("Imóvel Alienado Fiduciariamente II"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora 2, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II" e "Alienação Fiduciária Imóvel II", respectivamente).

7.4.2.1. Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária Imóvel II será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula do Imóvel Alienado Fiduciariamente II livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

7.4.3. Alienação Fiduciária de Imóvel III. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 219.046, 219.047 e 219.049, todas do 7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóveis Alienados Fiduciariamente III"), nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência da Devedora e da Devedora 2 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis III" e "Alienação Fiduciária de Imóveis III", respectivamente).

7.4.3.1. Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Alienação Fiduciária Imóvel III será constituída com condição suspensiva, consistente no recebimento da matrícula dos Imóveis Alienados Fiduciariamente III livre de quaisquer ônus, gravames e restrições, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

7.4.4. Para todos os fins deste Termo serão adotadas as seguintes definições:

c) "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel": significa, quando em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis I, quando e se celebrado, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel II e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis III; e

d) "Imóveis Alienados Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, o Imóvel Alienado Fiduciariamente I, o Imóvel Alienado Fiduciariamente II e os Imóveis Alienados Fiduciariamente III.

7.5. Cessão Fiduciária

7.5.1. Cessão Fiduciária I. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a cessão fiduciária, nos termos do segundo aditamento ao "*Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras*

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Avenças", a ser celebrado entre a Devedora 2, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Cessão Fiduciária I" e "Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária I", respectivamente), **(a)** a cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização das unidades autônomas integrantes do "*Condomínio Invert Campo Belo*", empreendimento imobiliário desenvolvido no Imóvel Invert ("Empreendimento Invert"), comercializadas até a presente data e formalizadas por meio de cada *"Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos"* entre a Devedora 2 e os promitentes adquirentes ("Adquirentes I" e "Contratos Imobiliários I", respectivamente); e **(b)** a promessa de cessão fiduciária dos créditos decorrentes da alienação (i) das unidades autônomas em estoque e (ii) das unidades imobiliárias integrantes do Condomínio Invert, cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato ("Créditos Cedidos Fiduciariamente I" e "Cessão Fiduciária I", respectivamente).

7.5.1.1. **A Cessão Fiduciária I será compartilhada entre as Obrigações Garantidas CCB, as Obrigações Garantidas NC 2 e as Obrigações Garantidas, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, uma vez que houver a extinção do Regime de Afetação que recair sobre o Imóvel Invert, conforme detalhado no instrumento que a formalizará.**

7.5.2. Cessão Fiduciária II. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída a promessa de cessão fiduciária, nos termos do "*Instrumento Particular de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Nuove Direzioni e a Gafisa S.A., na qualidade de fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora e a Devedora 2, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão Fiduciária II"), a promessa da cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes da comercialização do Imóvel Alienado Fiduciariamente I, do Imóvel Alienado Fiduciariamente II e imóvel objeto da matrícula nº 255.225 do 14º RGI São Paulo/SP ("Créditos Cedidos Fiduciariamente II" e "Cessão Fiduciária II", respectivamente).

7.5.3. Para todos os fins deste Termo serão adotadas as seguintes definições:

a) "Contratos de Cessão Fiduciária": significa, quando em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária I, o Contrato de Cessão Fiduciária II e o Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo (conforme abaixo definido); e

b) "Créditos Cedidos Fiduciariamente": significa, quando em conjunto, os Créditos Cedidos Fiduciariamente I, o Créditos Cedidos Fiduciariamente II.

7.5.4. No âmbito da Operação de Securitização, será contratada a **AXIS GESTÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**., inscrita no CNPJ sob o nº 28.817.932/0001-

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

40, para a prestação de serviços de monitoramento e acompanhamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, das Obrigações Garantidas NC 2 e das Obrigações Garantidas CCB, conforme mais bem descrito no Contrato de Cessão Fiduciária ("Agente de Monitoramento"), nos termos do "*Contrato de Prestação de Serviços de Auditoria Imobiliária e Monitoramento de Créditos Imobiliários – Servicer*" celebrado entre a Devedora, o Agente de Monitoramento e a Securitizadora em 22 de junho de 2021, a ser aditado ("Contrato de Monitoramento").

a) Nos termos do Contrato de Monitoramento, o Agente de Monitoramento deverá disponibilizar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, até o dia 20 (vinte) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil, relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, incluindo, mas não se limitando, à apuração do atendimento a um indicador da média de preço de venda do metro quadrado das unidades que compõem o Empreendimento Invert, conforme melhor descrito no Contrato de Cessão Fiduciária ("Relatório de Monitoramento").

b) A Devedora desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora e com o Agente de Monitoramento em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento às exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente.

7.6. Cessão Fiduciária Sobejo

7.6.1. Cessão Fiduciária Sobejo: Sem prejuízo das demais garantias previstas neste Termo de Emissão, em garantia das Obrigações Garantidas CCB, das Obrigações Garantidas e das Obrigações Garantidas NC 2, em regime de compartilhamento, de acordo com a Proporção de Compartilhamento, será constituída, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Sabiá, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária ("Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo"), a cessão fiduciária da propriedade resolúvel e da posse indireta da totalidade dos (i) créditos imobiliários decorrentes da alienação das unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela SPE Sabiá no imóvel objeto da matrícula nº 238.068 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo ("Empreendimento Sabiá"), comercializadas e a serem comercializadas, a qualquer momento, por meio de cada instrumento de compromisso de compra e venda, a ser celebrado entre a SPE Sabiá e os promitentes adquirentes e (ii) quaisquer recursos remanescentes na conta corrente nº 3456-8, Agência nº 3395-2 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora no âmbito das 364ª, 365ª e 507ª Séries da 4ª Emissão da Securitizadora ("CRI Sabiá" e "Conta do Patrimônio Separado CRI Sabiá", respectivamente), após a quitação das obrigações garantidas do CRI Sabiá, com a emissão do termo de quitação do respectivo regime fiduciário. Para a viabilização do operacional acima, após a quitação das obrigações garantidas do CRI Sabiá, com a

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

emissão do termo de quitação do respectivo regime fiduciário, a Conta do Patrimônio Separado CRI Sabiá passará a operar como "Conta Arrecadadora Cessão Fiduciária Sobejo" no âmbito desta Emissão, mantendo-se como a conta onde são arrecadados os créditos oriundos da exploração do Empreendimento Sabiá, mas passando a integrar o regime fiduciário desta Emissão ("Créditos Cedidos Fiduciariamente Sobejo" e "Cessão Fiduciária Sobejo", respectivamente).

7.6.1.1 Condição Suspensiva. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a Cessão Fiduciária Sobejo será constituída com condição suspensiva, consistente na quitação integral do CRI Sabiá, com a emissão do respectivo relatório de encerramento de seu regime fiduciário, nos termos previstos em lei, sendo certo que a garantia não terá eficácia até a implementação da referida condição suspensiva.

7.6.2. Para fins deste Termo de Emissão, "Contratos de Garantia" significa, quando em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel e os Contratos de Cessão Fiduciária, e todos os eventuais aditamentos aos referidos documentos.

7.7. Fundo de Juros

7.7.1. A Securitizadora compôs fundo de juros no Patrimônio Separado, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento dos Juros Remuneratórios, em caso de inadimplemento ("Fundo de Juros")

7.7.2. Caso o montante do Fundo de Juros fique, a qualquer tempo até o adimplemento total das Obrigações Garantidas, inferior a, no mínimo, 4 (quatro) parcelas mensais de Juros Remuneratórios dos CRI, calculados sobre o saldo devedor integralizado dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Juros"), o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes do fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente. Se estes forem insuficientes, com recursos das Integralizações subsequentes. Em último caso, será recomposto por meio de aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.7.3. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Juros será realizada pela Securitizadora mensalmente, no segundo Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento.

7.7.4. Os valores decorrentes do Fundo de Juros, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.8. Fundo de Despesas

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

7.8.1. A Securitizadora compôs fundo de despesas no Patrimônio Separado, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora ("Fundo de Despesas").

7.8.2. Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo até o adimplemento total das Obrigações Garantidas, inferior a R$ 90.000,000 (noventa mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes do fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente Em último caso, se estes também forem insuficientes, por aporte direto da Devedora na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, em até 03 (três) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.8.3. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, no segundo Dia Útil anterior a uma Data de Pagamento.

7.8.4. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.8.5. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

7.8.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.

7.8.7. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido pagas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

7.8.8. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

7.8.9. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

7.9. Fundo de Reserva

7.9.1. A Securitizadora compôs fundo de reserva no Patrimônio Separado, cujos recursos também poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes deste Termo de Emissão, em caso de inadimplemento ("Fundo de Reserva").

7.9.2. Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior a 1,00% (um por cento) do saldo devedor integralizado dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente: (i) com recursos decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos; (ii) caso sejam insuficientes, com recursos decorrentes das Integralizações; e (iii) em último caso, caso as retenções acima previstas não sejam suficientes para a recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, com recursos transferidos pela Devedora, para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático por descumprimento de obrigação pecuniária.

7.9.3. A verificação do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, na Data de Verificação.

7.9.4. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos, sendo certo que os Investimentos Permitidos deles decorrentes integrarão, para todos os fins, o próprio Fundo de Reserva e, com isso, o Patrimônio Separado.

7.10. Razão de Garantia

7.10.1 Razão Mínima de Garantia. A partir desta data, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, mensalmente, no dia 25 (vinte e cinco)

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

de cada mês, ou o Dia Útil subsequente ("Data de Verificação"), a Securitizadora deverá apurar a razão mínima de garantia abaixo descrita ("Razão Mínima de Garantia"), com base nas informações relacionadas aos Contratos Imobiliários lhe disponibilizadas pelo Agente de Monitoramento, a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Créditos Elegíveis + Valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente + Valor dos Imóveis em Estoque + Fundos}}{\text{Saldo Devedor dos CRI + Saldo Devedor dos CRI 2}} > 1{,}3$$

onde,

(a) "Créditos Elegíveis": Créditos Cedidos Fiduciariamente, trazidos a valor presente pelas taxas dos respectivos Contratos Imobiliários, (i) com até 02 (duas) parcelas em aberto ou parcelas em atraso de no máximo 60 (sessenta) dias; (ii) decorram de Contratos Imobiliários regularmente formalizados, conforme informado pelo Agente de Monitoramento; e (iii) cujos Créditos Cedidos Fiduciariamente não sejam objeto de ônus de qualquer natureza;

"Valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente": significa, quando considerado em conjunto, o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente com relação aos quais a Alienação Fiduciária de Imóveis já houver sido perfeitamente constituída. Para os fins deste item, o valor será apurado considerando o valor de venda forçada apontado no laudo de avaliação mencionado em cada Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(b) "Valor dos Imóveis em Estoque": significa o valor das unidades integrantes do Empreendimento Invert que, conforme Relatório de Monitoramento mais recente, não tenham sido objeto de comercialização, observado que o seu valor será apurado com base em sua área, considerando o valor médio do metro quadrado das unidades integrantes comercializadas nos últimos 6 (seis) meses;

(c) "Fundos": montante depositado na Conta do Patrimônio Separado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data de Verificação, equivalente a somatória dos valores retidos no Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Juros;

(d) "Saldo Devedor dos CRI": significa o saldo devedor dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

(e) "Saldo Devedor dos CRI 2": significa o saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 501ª Série da 4ª Emissão da Securitizadora, integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

7.10.2 Verificado o não atendimento à Razão Mínima de Garantia em determinada Data de Verificação, a Securitizadora deverá enviar comunicação à Devedora para que esta restabeleça a Razão Mínima de Garantia em até 10 (dez) dias corridos contados do recebimento de referida comunicação, o que poderá ser feito através (i) de amortização antecipada do saldo devedor, nos termos da Cláusula 6.5 acima, limitado ao montante necessário ao referido restabelecimento; ou (ii) de aporte efetuado diretamente pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora fará a transferência para o Fundo de Reserva. Caso a Devedora não restabeleça a Razão Mínima de Garantia descumprida no prazo indicado, restará configurada Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8.2 abaixo.

7.11. Disposições Comuns às Garantias

7.11.1. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

7.11.2. Todas as Garantias são outorgadas em caráter irrevogável e irretratável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

7.11.3. Resta desde já consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 ("Lei nº 11.101/05"), uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, cotas, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial das SPEs, na qualidade de garantidores, ou ainda, sua insolvência, liquidação ou dissolução, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista na Lei nº 11.101/05, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

7.11.4. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

a indicação e em benefício dos Titulares de CRI, ficando estabelecido, ainda, que, desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

7.11.5. Caberá unicamente à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Securitizadora para satisfação das Obrigações Garantidas.

7.11.6. A excussão de alguma Garantia não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excutir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes.

7.11.7. Correrão por conta da Devedora todas as despesas direta ou indiretamente, e comprovadamente, incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, para:

(i) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias;

(ii) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias;

(iii) formalização das Garantias; e

(iv) pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias ou seus objetos.

7.11.8. A Securitizadora poderá contratar, às expensas da Devedora, terceiros para a prestação de serviços de controle e excussão da garantia e/ou para auditoria de procedimentos, incluindo assessores legais, exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado ou, na sua insuficiência, arcados diretamente pela Devedora. Nessa hipótese, todos os direitos da Securitizadora relacionados à coleta de informações e à tomada de providências em relação às Garantias e sua excussão previstos nos Documentos da Operação poderão ser exercidos diretamente por tais agentes, em benefício da Securitizadora, cuja designação deverá ser previamente informada à Devedora, mas independerá da anuência desta. Nesse contexto, qualquer valor arcado pela Securitizadora deverá ser reembolsado à Securitizadora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, sendo os valores arcados pelo Patrimônio Separado incorporados às Obrigações Garantidas.

7.11.9. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora e, na qualidade de garantidores, os

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Garantidores permanecerão responsáveis pelo seu pagamento, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97").

7.11.10. As disposições previstas nesta Cláusula 7.11 se aplicam a todas as Garantias.

CLÁUSULA VIII
VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Vencimento Antecipado Automático: Independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral do Valor Total da Emissão, acrescido da Remuneração devida, calculada pro rata temporis, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora, nas seguintes hipóteses ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático"):

(a) Não pagamento, pela Devedora e/ou pelos Garantidores, nas respectivas datas de vencimento, de qualquer obrigação pecuniária relacionada a este Termo de Emissão, às Garantias ou demais Documentos da Operação, não sanada (i) até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento; ou (ii) até o 2º (segundo) Dia Útil contado do descumprimento, caso assim aprovado pelos titulares de CRI reunidos em Assembleia;

(b) vencimento antecipado das Notas Comerciais 2 e/ou da CCB;

(c) Requerimento de recuperação judicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial pela Devedora ou de qualquer um dos Garantidores;

(d) Requerimento de falência contra a Devedora ou qualquer um dos Garantidores não elidido no prazo legal, decretação de falência da Devedora ou qualquer um dos Garantidores, sua extinção, liquidação, dissolução, insolvência ou pedido de autofalência;

(e) Se a Devedora ceder ou transferir (ou prometer ceder ou transferir) a terceiros os seus direitos e obrigações, inerentes a este Termo de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação, sem prévio e expresso consentimento dos Titulares dos CRI;

(f) Caso este Termo de Emissão e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação ou quaisquer das obrigações da Devedora oriundas de Termo de Emissão ou de qualquer dos demais Documentos da Operação forem objeto de questionamento judicial ou extrajudicial pela Devedora ou partes relacionadas a estes;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

(g) Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, em sua integralidade;

(h) Redução do capital social ou resgate das quotas e/ou ações, conforme cabível, da Devedora ou de qualquer um dos Garantidores, sem a prévia autorização da Securitizadora; e

(i) Comprovação de que a Devedora utilizou os recursos captados através das Notas Comerciais de modo diverso da Destinação dos Recursos estipulada na Cláusula neste Termo de Emissão.

8.2. Vencimento Antecipado Não Automático: A Securitizadora deverá convocar, em até 07 (sete) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Devedora ou por terceiros, observados os respectivos prazos de cura, Assembleia Especial de Investidores, visando deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais ("Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático", em conjunto com os Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, as "Hipóteses de Vencimento Antecipados"):

(a) descumprimento pela Devedora e/ou pelos Garantidores de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação não sanada até o 5º (quinto) Dia Útil contado do descumprimento;

(b) Se ocorrer qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, direto ou indireto, ou, ainda, a incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, sem o prévio consentimento dos Titulares de CRI reunidos em assembleia;

(c) Caso a Devedora contrate empréstimos, financiamentos, mútuos com Partes Relacionadas (conforme abaixo definido), ou qualquer outro tipo de dívida, bem como outorgue avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros sem a prévia e expressa anuência dos Titulares de CRI reunidos em assembleia;

(d) Recebimento de comunicação, por escrito, enviada pela Miwa à Securitizadora, informando que as Devedoras estão inadimplentes com a prestação de informações e/ou esclarecimentos, bem como de envio de documentos por ela solicitados para acompanhamento da carteira do Imóvel Invert, em especial contratos de novas vendas, distratos, antecipações, renegociações e cessões de unidades, bem como que não sanaram as inadimplências em questão mesmo 2 (dois) Dias Úteis após instados a tanto pela Miwa;

(e) Protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou Garantidores, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no caso

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

da Devedora, e/ou R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), no caso dos Garantidores, salvo se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou Garantidores, conforme o caso, ou se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis de sua ocorrência;

(f) Caso a Devedora distribua rendimentos, frutos ou vantagens, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros e remuneração a título de *pro labore*;

(g) Se quaisquer das declarações feitas pela Devedora ou pelos Garantidores neste Termo de Emissão provarem-se ou revelarem-se falsas, incorretas, inconsistentes ou insuficientes;

(h) Se houver qualquer alteração ou modificação do objeto social da Devedora sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, exceto se a alteração ou modificação tenha por objetivo a inclusão de atividades acessórias necessárias à consecução do Empreendimento;

(i) Se a Devedora infringir quaisquer das estipulações contidas neste Termo de Emissão, em disposições legais ou regulamentares pertinentes à construção do Empreendimento Alvo, incluindo, mas não se limitando, às normas do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, conforme o disposto na Lei nº 9.514/97, inclusive com relação ao estrito cumprimento do memorial descritivo e plantas do Empreendimento Alvo pela Devedora;

(j) Se o Empreendimento Alvo for desapropriado (ou sofrer qualquer meio de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental) no todo ou sofrer desapropriação (ou outra forma de aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental) parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do Empreendimento Alvo, ou caso as obras do Empreendimento Alvo venham a ser embargadas ou paralisadas por prazo superior a 30 (trinta) dias;

(k) Não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou qualquer controlada, que afete de forma adversa a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, exceto se tal renovação, cancelamento, revogação ou suspensão estiver sendo discutida, de boa-fé, pela Devedora por meio de ação administrativa e/ou judicial apropriada e for proferida decisão com efeito suspensivo para a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão em dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento;

(l) Se a Devedora deixar de apresentar (i) o "Habite-se", ou documento

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

equivalente; e (ii) a comprovação do registro do respectivo Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente, até 1º de dezembro de 2025 ("Data de Conclusão das Obras");

(m) Se novos Contratos Imobiliários, celebrados a partir desta data, não tiverem seus direitos creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora, em decorrência da cessão fiduciária aqui tratada;

(n) Se sobre o Empreendimento Alvo ou sobre as Garantias recaírem ou forem instituídos quaisquer outros ônus ou gravame, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, sob qualquer forma e ainda que sob condição suspensiva, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, e não seja apresentado pela Devedora o comprovante de seu cancelamento, de forma satisfatória à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias contados da sua ocorrência;

(o) Caso o pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente deixe de ser feito diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o Prazo de Repasse (conforme definido em cada Contrato de Cessão Fiduciária);

(p) Caso ocorram alterações no projeto do Empreendimento Alvo, ou na qualidade de suas obras, que não contem com a avaliação e aprovação prévia dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, e do Agente de Medição dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que a solicitação de referidas alterações sejam apresentadas pela Devedora à Securitizadora e ao Agente de Medição (sendo certo que o silêncio da Securitizadora e/ou do Agente de Medição não configurará aprovação tácita das alterações apresentadas);

(q) Caso ocorram alterações ou retificações no memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula do Imóvel, que não contem com a avaliação e aprovação dos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, antes da sua submissão ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo certo que referida autorização deverá ser dada pelos Titulares do CRI, em sede de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, dentro de um prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que a solicitação de referidas alterações ou retificações, conforme o caso, sejam apresentadas pela Devedora à Securitizadora e ao Agente de Medição ;

(r) Se for constatado, a qualquer tempo, que não forem recolhidos pontualmente os encargos fiscais e previdenciários dele resultantes, exceto se o recolhimento dos encargos fiscais e previdenciários estiverem sendo discutidos, de boa-fé, pela Devedora por meio de ação administrativa e/ou judicial e for obtida a suspensão da exigibilidade dos créditos fiscais e/ou previdenciários, conforme o caso, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da lavratura do respectivo auto de

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

infração;

(s) Invalidade, ineficácia, nulidade ou inexequibilidade de quaisquer cláusulas deste Termo e/ou de quaisquer cláusulas dos demais Documentos da Operação, ou de quaisquer das obrigações da Devedora oriundas deste Termo e dos demais Documentos da Operação;

(t) Distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos quotistas e/ou acionistas, conforme aplicável, da Devedora, caso esteja em mora com qualquer uma de suas obrigações pecuniárias deste Termo de Emissão, exceto pela distribuição de dividendos obrigatórios previstos no estatuto social da Devedora;

(u) Caso seja constatado pelo Agente de Medição em algum Relatório de Medição que a Devedora incorreu em um atraso igual ou superior a 4% (quatro por cento) na execução da obra, comparativamente ao Cronograma de Obras apresentado pelo Agente de Medição na Primeira Data de Medição, nos termos da Cláusula 5.5.4 acima;

(v) Caso seja verificado pela Securitizadora, em determinada Data de Verificação, o não atendimento à Razão Mínima de Garantia, sem o restabelecimento do atendimento, nos termos da Cláusula 7.10 acima, em até 10 (dez) dias contados da comunicação enviada pela Securitizadora à Devedora nesse sentido;

(w) Caso seja certificado o trânsito em julgado de qualquer decisão ou sentença ou caso seja proferida qualquer decisão arbitral definitiva, de natureza condenatória, contra a Devedora cujo valor total, individual ou agregado, seja igual ou superior à importância correspondente a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), exceto se comprovada, em até 15 (quinze) Dias Úteis (conforme abaixo definidos), a concessão de pedido cautelar em ação rescisória que suspenda os efeitos da referida decisão ou sentença;

(x) Caso ocorra a penhora de montante igual ou superior a R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) que tenha recaído sobre a Conta Vinculada e seja de seu conhecimento, no prazo indicado na Cláusula 8.3 deste Termo, devendo a Devedora comunicar o respectivo evento à Securitizadora;

(y) Falta de pagamento, na respectiva data de vencimento, pela Devedora ou por qualquer sociedade controlada diretamente pela Devedora, de quaisquer obrigações financeiras em valor individual ou agregado superior a 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido, apurado em 31 de dezembro de 2024, para a Devedora e/ou suas controladas;

(z) Declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Devedora ou de suas sociedades diretamente controladas, em valor individual ou agregado superior a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

apurado em 31 de dezembro de 2024, para a Devedora;

(aa) Caso qualquer autoridade ingresse com qualquer ação, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos (estes últimos desde que sempre agindo comprovadamente em nome da Devedora e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum) e/ou qualquer pessoa natural ou jurídica autora, coautora ou partícipe do ato ilícito, em qualquer caso, agindo, comprovadamente, em proveito de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação de qualquer dispositivo de qualquer lei e/ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária e/ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

(bb) Não cumprimento de decisão judicial transitada em julgado contra a Devedora, observado que o não cumprimento de decisões relacionadas a (i) violação de disposições contratuais firmadas com fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes; ou (ii) distratos de contratos de compra e venda de imóveis celebrados com clientes somente serão considerados Eventos de Vencimento Antecipado se importarem em condenação de obrigação cujo valor seja igual ou superior a 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido apurado em 31 de dezembro de 2024, ou o seu equivalente em outras moedas, conforme o caso, em um período de 12 (doze) meses a contar da data de emissão das Notas Comerciais;

(cc) a existência qualquer ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora e/ou suas controladas, subsidiárias, coligadas, sociedades sob controle comum, bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação das legislações socioambientais em vigor, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Devedora e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (dez) Dias Úteis, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, exceto por aqueles descumprimentos que estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela Devedora e para os quais seja obtido efeito suspensivo no prazo de até 15 (quinze) dias contados do respectivo questionamento, não sendo a referida exceção aplicável a descumprimentos referentes à matérias de trabalho com condições análogas à de escravo; e/ou

(dd) Descumprimento, a qualquer momento até a liquidação total das Obrigações Garantidas, do Índice de Preço do Empreendimento Alvo, conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

8.2.1 Para os fins desta Cláusula 8.2, "Partes Relacionadas" significa: (a) os acionistas ou sócios da Devedora, dos Garantidores ou de suas subsidiárias; (b) todas e quaisquer sociedades direta ou indiretamente controladoras de, controladas por ou coligadas a qualquer acionista ou sócio da Devedora, dos Garantidores ou de suas subsidiárias; (c) o administrador da Devedora, dos Garantidores, suas subsidiárias ou suas controladas ou coligadas; (d) o cônjuge ou parente até o terceiro grau de qualquer acionista, sócio ou administrador da Devedora, dos Garantidores ou suas subsidiárias; ou (e) qualquer pessoa jurídica que seja controlada, direta ou indiretamente, por qualquer acionista, sócio ou administrador da Devedora, dos Garantidores ou suas subsidiárias ou seus respectivos cônjuges ou referidos parentes.

8.2.2 Fica, desde já, certo e convencionado que eventuais AFACs necessários ao curso normal dos negócios da Devedora não serão considerados abrangidos pela alínea "d" da Cláusula 8.2 acima.

8.3. A Devedora obriga-se a comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 02 (dois) dias contados da ocorrência, sobre a ocorrência e a data de ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, a Devedora obriga-se a enviar à Securitizadora, semestralmente, a partir de 6 (seis) meses a contar da Data de Emissão, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável, nos termos do Anexo V a este Termo de Emissão.

8.4. Em caso de impossibilidade de realização da Assembleia por falta de quórum para instalação em primeira e segunda convocações e/ou em caso de ausência de votos suficientes para evitar o vencimento antecipado das Notas, a Securitizadora, então, deverá declarar o não vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Nota Comercial e, consequentemente, dos CRI.

8.5. As Notas Comerciais serão declaradas antecipadamente vencidas **(i)** nas Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, na data da ciência do evento pela Securitizadora; ou **(ii)** para as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, na data da respectiva Assembleia Especial de Investidores que deliberou pela declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, devendo em ambos os casos enviar, em até 2 (dois) Dias Úteis, à Devedora comunicação escrita informando tal acontecimento, por qualquer forma de comunicação estabelecida neste Termo de Emissão ("Notificação de Vencimento Antecipado").

8.6. Caso seja declarado o vencimento antecipado, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da primeira integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento; (ii) de eventuais despesas devidas pelo Patrimônio

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Separado dos CRI, e encargos moratórios devidos, conforme aplicável; e (iii) quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da data do envio da Notificação de Vencimento Antecipado, sob pena de, não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios ("Valor de Vencimento Antecipado").

CLÁUSULA IX
DESPESAS

9.1. Despesas. Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas no Anexo IV deste Termo de Emissão, serão arcadas diretamente pela Devedora, da seguinte forma:

(i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da primeira integralização dos CRI;

(ii) as demais Despesas da Operação de Securitização, incluindo despesas recorrentes e extraordinárias, serão pagas diretamente pela Devedora, com recursos próprios; e

(iii) toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora.

9.2. A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado. O pagamento do reembolso deverá ser realizado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta do Patrimônio Separado.

9.3. O não reembolso das despesas, nos termos acima indicados, ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, sujeito às penalidades previstas neste Termo de Emissão.

9.4. Sem prejuízo do disposto acima, em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

9.5. 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 Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a (i) R$1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI; (ii) R$

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

500,00 (quinhentos reais) mensais no caso de novas ações judiciais envolvendo a Devedora e que também envolvam a Securitizadora no polo passivo, para cada nova ação, até a efetiva extinção da ação; e (iii) R$1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais) para cada verificação de covenants. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA/IBGE. As parcelas eventuais ou extraordinárias, poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Virgo Soluções Financeiras Ltda., inscrita no CNPJ nº 21.760.017/0001-17.

9.6. Tributos das Despesas. As Despesas da Operação de Securitização, pagas diretamente pela Devedora ou por esta reembolsadas à Securitizadora, nos termos deste instrumento, deverão incluir ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos e tarifas que, nos termos da legislação tributária vigente, venham a incidir sobre tais Despesas da Operação de Securitização nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

9.7. Indenização. A Devedora se obriga a indenizar e manter a Securitizadora indene, conforme determinado por sentença judicial transitada em julgado, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza sofridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, originados de ou relacionados, inclusive ressarcimento dos honorários do advogado contratado para a defesa da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Devedora, nos termos deste instrumento ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação; e/ou (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Devedora no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação ou de qualquer forma relacionadas a este instrumento; e/ou (iii) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir os Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais; e/ou a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos relacionem-se a ato ou omissão comprovada da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

9.8. A Devedora se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados acima.

9.9. O pagamento de qualquer indenização referida acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, dentro de 5 (cinco) dias após a publicação de sentença judicial transitada em julgado proferida por autoridade competente.

9.10. A Devedora será responsável por qualquer indenização, multa, reembolso ou penalidade de qualquer natureza, nos termos deste Termo de Emissão.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

CLÁUSULA X
DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

10.1. Obrigações Adicionais da Devedora. Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, a Devedora se obriga a (exceto se expressamente indicado de forma contrária):

a) Fazer com que a Gafisa 47 constitua a cessão e a promessa de cessão fiduciária, em favor da Securitizadora e em garantia da totalidade das Obrigações Garantidas de acordo com a Proporção de Compartilhamento, de ¾ (três quartos) da porcentagem que corresponder à participação da Devedora na Gafisa 47 com relação a quaisquer eventuais recursos que decorram da venda das matrículas nº 39.515, 39.516, 39.517, 39.522, 71.350, 71.351, 71.352, 71.535, 71.463, 71.464, 71.465, 71.466, 71.467 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre, sendo certo que mencionada garantia deverá ser formalizada em instrumento que contenha, substancialmente, os mesmos termos e condições do Contrato de Cessão Fiduciária II, devendo, inclusive, ser protocolado e registrado perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes nos mesmos prazos a ele aplicáveis;

b) Apresentar à Securitizadora a CND Municipal do Imóvel Invert em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de 09 de junho de 2025, ou seja, até 23 de junho de 2025,

c) Apresentar à Securitizadora a comprovação de pagamento das parcelas vencidas do Programa de Parcelamento Incentivado nº 21.972.135-1 ("PPI") até 30 de junho de 2025 relativo ao Imóvel Invert;

d) Apresentar à Securitizadora a CNIB que será protocolada perante o Cartório de Registro de Imóveis até o dia 31 de julho de 2025;

e) Aporte de recursos, pela Devedora, ou pela Devedora 2, na Conta do Patrimônio Separado, nos termos do cronograma abaixo, devendo seguir a complementação dos Fundo de Juros, sendo que, posteriormente, será destinado para a Conta Vinculada:

Data Aporte	**Fundo de Juros** (R$ Milhões)	**Conta Vinculada** (R$ Milhões)	**Total Aporte** (R$ Milhões)
28/07/2025	4,2	13,9	18,1
28/08/2025	4,2	5,1	9,3
28/09/2025	-	-	-
28/10/2025	1,9	1,5	3,4
28/11/2025	2,1	1,1	3,2
28/12/2025	2,1	0,2	2,3

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

f) Comprovar à Securitizadora a transferência dos recursos oriundos da venda do imóvel objeto da matrícula nº 255.224 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo - SP para a Conta do Patrimônio Separado até 30 de junho de 2025 ("Transferência de Recursos") ou comprovar a formalização do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel I no Dia Útil imediatamente subsequente;

g) Assumir a responsabilidade de manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Securitizadora, o seu endereço, sendo certo que deverá, anualmente, encaminhar à Securitizadora declaração acerca de seu endereço atual;

h) Responsabilizar-se pela veracidade, consistência, suficiência e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Securitizadora;

i) Entregar à Securitizadora, mediante recebimento de comunicação escrita nesse sentido e em data razoavelmente requerida, os documentos solicitados pela Securitizadora para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

j) Informar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, bem como a ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado no prazo de até 05 (cinco) dias corridos contados de sua ocorrência;

k) Comunicará imediatamente à Securitizadora a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas neste Termo;

l) Se compromete a utilizar os recursos recebidos em virtude desta Emissão exclusivamente no Empreendimento Alvo;

m) Não poderá transferir as suas obrigações descritas neste Termo para terceiros sem o prévio e expresso consentimento por escrito dos titulares dos CRI;

n) Arcará com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, registros de títulos e documentos, registros de imóveis e demais despesas necessárias para a formalização deste Termo e para a perfeita formalização das Garantias e dos demais instrumentos da Operação de Securitização, incluindo os custos decorrentes de eventuais aditamentos aos instrumentos da Operação de Securitização;

o) Arcará com todas as despesas extraordinárias incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciários dos CRI no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aos custos de convocação de assembleias dos titulares dos CRI, de publicação e de elaboração dos eventuais

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

aditamentos;

p) Comprovará semestralmente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Alvo, até o montante desta Emissão, nos termos e prazos estabelecidos neste Termo;

q) Enviará, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pelo Securitizadora necessários para comprovação de que os recursos desta Emissão estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Alvo;

r) Cumprirá rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, especialmente as elencadas na Lei n. 6.938, de 31 de agosto de 1981 ("Política Nacional de Meio Ambiente"), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;

s) Procederá com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

t) Não realizará operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

u) Não contratará empréstimos, financiamentos, ou qualquer outro tipo de dívida, bem como não outorgará avais, fianças e demais garantias prestadas em benefício de terceiros, sem a prévia e expressa anuência dos titulares de CRI, excetuados aqueles permitidos nos termos deste Termo;

v) Não distribuirá rendimentos, frutos ou vantagens, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros e remuneração a título de *pro labore*;

w) Manterá, durante a vigência das Notas Comerciais, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;

x) Manterá em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, incluindo, mas não se limitando ao IPTU, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha obtido efeito suspensivo;

y) Cumprirá integralmente as Leis Anticorrupção;

z) Enviar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, anualmente, em até 90

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

(noventa dias) contados do encerramento do exercício social, cópias de suas demonstrações financeiras auditadas, referentes ao exercício encerrado, nos termos do artigo 43-A da Resolução CVM nº 60;

aa) Enviará à Securitizadora, mensalmente, a partir do lançamento do Empreendimento Alvo, relatório gerencial incluindo as informações a respeito das vendas de unidades do Empreendimento Alvo;

bb) Disponibilizará à Securitizadora os documentos e informações necessários para a apuração pela Securitizadora dos cálculos da Razão Mínima de Garantia nos prazos e conforme descrito neste Termo, bem como as demais informações que entender relevante para a análise da Securitizadora;

cc) Apresentará, sempre que solicitado, em até 03 (três) Dias Úteis, a contar do recebimento de solicitação escrita enviada pela Securitizadora nesse sentido, a relação de prestadores de serviços alocados na obra e as certidões negativas do FGTS e ISS, da Devedora, bem como os relativos ao Empreendimento Alvo;

dd) Apresentará, sempre que solicitado, em até 03 (três) Dias Úteis, a contar do recebimento de solicitação escrita enviada pela Securitizadora nesse sentido, a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários relativos ao Imóvel, dentro de suas validades;

ee) Apresentará, sempre que lhe for exigido pelo Agente de Medição e/ou pela Securitizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis, a contar do recebimento da respectiva solicitação escrita enviada, outros documentos para comprovação da aplicação dos recursos da Emissão e cumprimento das demais obrigações aqui estabelecidas, incluindo a apresentação dos balancetes trimestrais relativos ao patrimônio de afetação;

ff) Apresentará, sempre que solicitado e observados os respectivos prazos para contratação, as apólices dos Seguros, tendo em referidas apólices a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, assim como o comprovante de pagamento e quitação dos respectivos prêmios;

gg) Apresentará o Auto de Conclusão ("Habite-se") relativo ao Empreendimento Alvo, expedido pelo Poder Municipal competente, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Conclusão das Obras;

hh) Comprovará, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Conclusão das Obras, o registro do respectivo Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, na forma a Lei nº 4.591/64, no Cartório de Registro de Imóveis competente;

ii) Arcará com todas as despesas extraordinárias decorrentes de eventual aumento no custo de construção das obras do Empreendimento Alvo, a ser estimado

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

conforme validação de orçamento elaborada pelo Agente de Medição ("Validação de Orçamento" e "Custo de Construção", respectivamente), se obrigando e se responsabilizando, juntamente ao Garantidor, pelo aporte financeiro com recursos próprios que venham a ser necessários para adimplir com referidas despesas de forma a cumprir a Data de Conclusão das Obras;

jj) Enviará à Securitizadora, mensalmente, declaração nos moldes do Anexo IV deste Termo de Emissão; e

kk) Enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, a Validação do Orçamento, indicando o Custo de Construção.

10.2. Responsabilidade Tributária: Com base na interpretação da legislação fiscal vigente à época da assinatura deste Termo de Emissão, sobre a Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora em razão da emissão das Notas Comerciais. Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre os pagamentos feitos pela Devedora no âmbito deste Termo de Emissão ("Tributos"), inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, bem como em decorrência de nova interpretação da norma, com fulcro em norma legal ou regulamentar, são de responsabilidade exclusiva da Devedora e serão por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescidos de eventuais multas e penalidades. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos neste Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso devidos à Securitizadora no âmbito deste Termo de Emissão, a Devedora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Devedora deverá acrescer aos pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

CLÁUSULA XI
DAS DECLARAÇÕES DA DEVEDORA

11.1. A Devedora declara, neste ato, que:

(a) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações,

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

inclusive as societárias necessárias à emissão das Notas Comerciais e ao cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(d) o Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação constituem obrigações lícitas, válidas e vinculativas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro e artigo 48 da Lei 14.195/21;

(e) encontra-se adimplente no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(f) nesta data, não são insolventes e têm patrimônio suficiente para fazer frente às contingências fiscais e/ou judiciais existentes, de modo que a assunção desta dívida, bem como a constituição das Garantias que por si são outorgadas, não os reduzem à insolvência e, por conseguinte, não configuram, nem poderiam fraude contra credores;

(g) em que pese haver contingências trabalhistas onde houve o pleito para a condenação da Devedora envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo, jamais utilizaram ou autorizaram a utilização por terceiros, em relação às atividades desenvolvidas e negócios realizados por tais empresas, de mão de obra escrava ou submeteram seus funcionários a trabalho forçado, observando rigorosamente o disposto no artigo 149 do Código Penal, bem como o que dispõe a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 da Organização das Nações Unidas e a Convenção nº 29/1930, sobre a Abolição do Trabalho Forçado ou Obrigatório, da Organização Internacional do Trabalho;

(h) a celebração deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação e o cumprimento de suas respectivas obrigações aqui e ali previstos, assim como a Emissão não infringem ou contrariam, (i) qualquer contrato ou documento no qual seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (i.i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (i.ii) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem de sua titularidade; ou (i.iii) na rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que esteja ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que a afete ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(i) ainda que seja companhia aberta, seu setor principal de atividade é imobiliário, nos termos do Art. 3º, inciso I, alínea "a" da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118 de 1º de fevereiro de 2024;

(j) suas demonstrações financeiras relativas ao último exercício social encerrado foram auditadas, em conformidade com o artigo 43-A da Resolução CVM nº 60;

(k) tem, assim como suas controladas, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(l) cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, em todos os seus aspectos materialmente relevantes;

(m) não possui, nem suas controladas possuem, (i) quaisquer passivos relevantes que já tenham sido demandados ou exigidos, (ii) nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas respectivas demonstrações financeiras ou em suas respectivas notas explicativas;

(n) não há (i) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (ii) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar sua capacidade de cumprir suas obrigações previstas neste Termo de Emissão;

(o) está em dia, assim como suas controladas, com o pagamento de todas as suas respectivas 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 e cujo cumprimento esteja com seus efeitos suspensos;

(p) os recursos obtidos pela Devedora com a Emissão destinam-se exclusivamente ao uso próprio da Devedora, nos termos deste Termo de Emissão;

(q) nem a Devedora, suas controladas e controladores e nenhuma das pessoas naturais agindo na qualidade de seus representantes, incluindo mas não se limitando a, gerentes, conselheiros, diretores e empregados (i) usa os seus recursos e/ou de suas controladas e controladores para contribuições, doações

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; (ii) realiza qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou pratica quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (iii) viola as Leis Anticorrupção; ou (iv) realiza qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, "caixinha" ou outro pagamento ilegal;

(r) está apto a cumprir as obrigações previstas neste Termo de Emissão e agirá em relação a este Termo de Emissão de boa-fé e com lealdade;

(s) não depende economicamente da Securitizadora, de forma que todas as Partes são independentes para celebrar o presente Termo de Emissão;

(t) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação;

(u) as declarações prestadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação são e permanecem nesta data integralmente verdadeiras, corretas e completas;

(v) não há qualquer ligação entre as Partes e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(w) a Devedora cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de destinar os recursos obtidos por meio das Notas Comerciais na forma prevista neste Termo de Emissão;

(x) 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 e dos demais Documentos da Operação, ou para a realização da Emissão, exceto por aqueles já aqui previstos;

(y) está e continuará cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação ambiental e de preservação de patrimônio histórico, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, salvo nos casos em que de boa-fé, esteja discutindo a aplicabilidade da lei, regra ou regulamento nas esferas administrativa ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa;

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

(z) os documentos e informações fornecidos à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;

(aa) na presente data, não foi condenada por: **(i)** questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil, **(ii)** crime contra o meio ambiente, ou **(iii)** práticas listadas no artigo 5º da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

(bb) cumpre todas as leis e regulamentos trabalhistas e previdenciários aplicáveis (inclusive dissídios coletivos), em todos os seus aspectos relevantes, relativos a todos os seus empregados, inclusive, sem limitação, aqueles relativos a salários, jornada de trabalho, práticas trabalhistas equitativas, saúde, segurança;

(cc) nesta data, não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica e em prejuízo do Agente Fiduciário, da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI;

(dd) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(ee) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de cálculo dos prêmios, Juros Remuneratórios, da Amortização Antecipada Compulsória que foram acordadas por livre vontade pela Devedora, em observância ao princípio da boa-fé;

(ff) recebeu, possui ciência, conhece, não tem dúvidas e está de acordo com todas as regras estabelecidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(gg) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(hh) a presente Emissão corresponde à primeira emissão de notas comerciais de acordo com o controle da Devedora;

(ii) foi informada e avisado de todos os termos, condições e circunstâncias envolvidos na negociação objeto deste Termo de Emissão e/ou os demais Documentos da Operação que poderiam influenciar a capacidade de expressar

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(jj) não ocorreu, nem está em curso, na presente data, no seu melhor conhecimento, qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que, com o transcorrer do tempo, possa configurar uma Hipótese de Vencimento Antecipado; e

(kk) que possui patrimônio suficiente para arcar com os débitos de natureza fiscal, em fase de cobrança judicial ou extrajudicial, em fase de parcelamento ou em negociação, inscritos ou não em dívida ativa, de forma que a celebração do presente Contrato de não implica qualquer risco de sua insolvência.

CLÁUSULA XII
DELIBERAÇÕES DA SECURITIZADORA

12.1 Em relação a qualquer assunto deste Termo de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Securitizadora irá deliberar conforme orientação da Assembleia, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de Assembleia de Titulares de Notas Comerciais.

CLÁUSULA XIII
DAS COMUNICAÇÕES

13.1 Todos os avisos, notificações, citações, intimações e outras comunicações referentes ao Contrato, deverão ser feitos por escrito, contendo a assinatura de quem os enviar ou sendo assinados em nome desta, e ser encaminhados por meio de carta ou e-mail, sempre com cópia por *e-mail* ou por envio via Portal de Atendimento da Virgo, na data de envio da solicitação por meio da criação de um novo ticket de atendimento, o que será confirmado pelo envio de e-mail, pela Securitizadora ao usuário que abrir uma nova solicitação, nos seguintes endereços:

Para a Devedora:
GAFISA S.A.
Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição
CEP 04543-900, São Paulo - SP
At.: André Luis Ackermann
Telefone: +55 11 3025-9111
E-mail: aackermann@gafisa.com.br

Para a Securitizadora:
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, cj 162, Butantã
CEP 05501-030, São Paulo – SP

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

At.: Departamento de Gestão / Atendimento Virgo
Telefone: 11 3320-7474
E-mail: atendimento@virgo.inc

13.2. A mudança de qualquer dos endereços acima ou das pessoas responsáveis pelo recebimento das comunicações deverá ser comunicada à outra Parte pela parte que tiver seu endereço alterado ou a pessoa responsável pelo recebimento das comunicações, em até 05 (cinco) dias contados da sua ocorrência, sob pena de serem consideradas válidas e eficazes as comunicações enviadas aos dados de contato informados anteriormente para todos os fins e efeitos de Direito.

13.3 O contato realizado com a Securitizadora será facilitado se iniciado diretamente via Portal de Atendimento da Virgo. Nesse sentido, o envio de pedidos, dúvidas ou demais solicitações à Securitizadora, deverá ocorrer preferencialmente via Portal de Atendimento da Virgo. Para os fins deste contrato, entende-se por "Portal de Atendimento da Virgo" a plataforma digital disponibilizada pela Securitizadora por meio do seu website (https://virgo.inc/) ou por meio do seguinte link: (https://tinyurl.com/2hwea8b9). Sendo necessário, no primeiro acesso, realizar um simples cadastro mediante a opção "cadastre-se".

13.4. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página https://portal.vortx.com.br/register e solicitar o acesso ao sistema. Para fins deste documento, "VX Informa", significa: a Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

CLÁUSULA XIV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Renúncia e Tolerância. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Devedora em qualquer razão ou à Securitizadora em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Devedora, 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 Devedora neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

14.2 O presente Termo de Emissão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, salvo na hipótese de não atendimento das Condições Precedentes.

14.3 Independência das Disposições do Termo de Emissão. Caso qualquer das disposições deste Termo de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.4 Título Executivo Extrajudicial. O presente Termo de Emissão e as Notas Comerciais constituem título executivo extrajudicial, nos termos do e artigo 48 da Lei 14.195/21, bem como do artigo 784, incisos II e V do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sendo certo que o presente Termo de Emissão, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

14.5 Modificações. Por força da vinculação do presente Termo de Emissão aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização.

14.6 Lei Aplicável. Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

14.7 Negócio Complexo. As Partes declaram que este Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Emissão, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

14.8 Proteção de Dados. A Devedora declara e garante, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei n º 13.709, de 14 de agosto de 2018 ("LGPD"), conforme o caso, (i) consente com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas; (ii) obteve todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas indicadas na Cláusula 13.1 acima, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; (iii) mantém políticas

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas e (iv) autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a divulgar todos dados e informações desse instrumento, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pela Devedora.

14.9 A Devedora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

14.10 Assinatura Digital. Para todos os fins e efeitos de Direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Termo de Emissão poderão ser realizadas por meio eletrônico, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente Termo de Emissão retroagem à data abaixo descrita.

CLÁUSULA XV
FORO

15.1 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas e/ou conflitos oriundos deste Termo de Emissão, renunciando as Partes a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Emissão em 1 (uma) única via eletrônica.

São Paulo/SP, 24 de junho de 2025.

[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

[as assinaturas seguem na próxima página]

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Página de assinaturas do Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A., celebrada em 24 de junho de 2025

GAFISA S.A.
Emitente

_____
Nome: Luis Fernando Garzi Ortiz
CPF/MF: 265.140.308-31

_____
Nome: Sheyla Castro Resende
CPF/MF: 070.696.986-31

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securitizadora

_____
Nome: Samantha Rodrigues da Silva de Oliveira
E-mail: samantha.oliveira@virgo.inc
CPF: 367.395.218-83
Cargo: Procuradora

_____
Nome: Tauan Breno Paula Mendes
E-mail: tauan.mendes@virgo.inc
CPF: 373.761.598-51
Cargo: Procurador

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

ANEXO I

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS NOTAS COMERCIAIS

NOTA COMERCIAL					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Tai**	**Incorpora Juros?**
1	03/06/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
2	03/07/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
3	01/08/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
4	03/09/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
5	02/10/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
6	03/11/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
7	03/12/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
8	31/12/2025	Sim	Não	0,0000%	Não
9	03/02/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
10	03/03/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
11	01/04/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
12	30/04/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
13	02/06/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
14	02/07/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
15	03/08/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
16	03/09/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
17	01/10/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
18	03/11/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
19	03/12/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
20	31/12/2026	Sim	Não	0,0000%	Não
21	03/02/2027	Sim	Não	0,0000%	Não
22	03/03/2027	Sim	Sim	100%	Não

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

ANEXO II

TABELA 1 - EMPREENDIMENTO ALVO

Empreendimentos Imobiliários/Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão do CRI para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
"*Allard Oscar Freire*", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda	Não	R$ 70.000.000,00	66,67%	R$ 133.531.600,00	Sim

ANEXO II

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AOS EMPREENDIMENTO ALVO

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Empreendimento Alvo	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
	2025	2026	2026	2027
	R$	R$	R$	R$
"*Allard Oscar Freire*", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula 113.272 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	15.000.000,00	20.000.000,00	25.000.000,00	10.000.000,00

Este cronograma é 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 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.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em uma Hipótese de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

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 tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
2022	823.511.000,00
2023	846.107.000,00

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

2024	684.940.000,00
Total	**2.354.558.000,00**

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

ANEXO III

Relatório Semestral Acerca da Aplicação dos Recursos da Emissão

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
São Paulo/SP, CEP 05425-020
At.:
Tel.:
E-mail

Cc

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, cj 162, Butantã
CEP 05501-030, São Paulo – SP
At.: Departamentos de Gestão e Jurídico
Telefone: 11 3320-7474
E-mail: gestao@virgo.inc / juridico@virgo.inc

Período de [·] a [·]:
[1ª/2ª/3º/4°] Comprovação
Período de [·] a [·]:

GAFISA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 01.545.826/0001-07 ("Devedora"), vem, por meio do presente, declarar que os recursos recebidos em virtude das Notas Comercias foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 3.1 do Termo de Emissão, conforme descrito no Anexo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

68

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Em resumo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R$ [•]
Valor total desembolsado à Devedora									R$ [•]
Saldo a destinar									R$ [•]
Valor Total da Oferta									R$ [•]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Devedora declara que os Documentos Comprobatórios, e demais documentos acima elencados, não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo/SP, [•] de [•] de 20[•].

_____

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

ANEXO IV

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

GAFISA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora") vem, por meio da presente, no âmbito da operação efetuada por meio do "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.*" ("Emissão" e "Termo de Emissão" respectivamente), **declarar** à **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"):

(a) que não se encontram em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado;

(b) que se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;

(c) que as declarações prestadas nos Documentos da Operação seguem verdadeiras, completas, corretas, precisas, atuais e válidas;

(d) que a Devedora cumpre as leis, regulamentos, normas administrativas, e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(e) a inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Emissão, bem como não constatou a existência ou ocorrência, conforme o caso, de qualquer das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pelos Garantidores ter deixado de ser válida ou de ser obtida;

(f) a não ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais da Devedora e/ou dos Garantidores e que torne

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

inviável ou desaconselhável o investimento nos CRI;

(g) a não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, da Devedora;

(h) inexiste, na presente data, qualquer necessidade de aprovação ou notificação exigida da Devedora ou de quaisquer de suas investidas, controladas ou sociedades sob controle comum, derivada de contrato ou operação de que seja parte, para que se efetive a Emissão;

(i) inexiste, na presente data, qualquer contrato, documento ou decisão, inclusive judicial, arbitral ou administrativa, que altere, limite ou modifique a validade, a eficácia ou a exequibilidade dos Documentos da Operação e das declarações prestadas pela Devedora nos Documentos da Operação;

(j) a não ocorrência de alterações no setor de atuação da Devedora e/ou dos Garantidores, conforme o caso, ou mesmo indicações de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI ou que tornem impossível ou desaconselhável o investimento nos CRI; e

(k) a inexistência 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, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção"), conforme aplicáveis, pela Devedora e ou suas afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

(l) que os imóveis objeto das matrículas nº 219.046, 219.047 e 219.049, todas do 7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e da matrícula nº 134.606 do 1º RGI São Paulo/SP ("Imóveis") não se encontram em Área de Preservação Permanente (APP), Área de Proteção Ambiental (APA), Unidade de Conservação ou qualquer outra área legalmente destinada à preservação ambiental;

(m) não tem conhecimento, na presente data, da existência de áreas contaminadas, potencialmente contaminadas ou suspeitas de contaminação nos Imóveis;

(n) que os Imóveis não são foreiros ao município, estado e/ou à União;

(o) que os Imóveis não são tombados pelo município, estado e/ou pela União, nem estão localizados em área de entorno de bem tombado ou em processo de tombamento por quaisquer dos entes federativos; e

(p) não tem conhecimento, na presente data, da existência de projeto ou processo de

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

desapropriação ou melhoramento dos Imóveis, ou de parte deles, pelo município, estado e/ou pela União.

Os termos iniciados em letras maiúsculas que não estejam definidos na presente deverão ser interpretados de acordo com os significados específicos que lhes foram atribuídos no Termo de Emissão.

A assinatura da presente declaração será efetuada de formato digital, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo/SP, [•] de [•] de [•].

_____

Nome:
CPF:
Cargo:

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

ANEXO V

MODELO DE DECLARAÇÃO DE OCORRÊNCIA OU NÃO DE VENCIMENTO ANTECIPADO

GAFISA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 01.545.826/0001-07, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados ("Devedora"), vem, por meio do presente, **declarar** à **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08 ("Securitizadora"), que [não se encontra em curso quaisquer Hipóteses de Vencimento Antecipado prevista nas Cláusulas 8.1 e 8.2 do "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.*" ("Termo de Emissão") // verificou a ocorrência da seguinte Hipóteses de Vencimento Antecipado [=]].

São Paulo/SP, [•] de [•] de [•].

_____

Nome:
CPF:
Cargo:

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

ANEXO VI

MODELO
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS
GAFISA S.A.
CNPJ Nº 01.545.826/0001-07

DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS

GAFISA S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, 13º andar, Conj. 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 01.545.826/0001-07 ("Devedora").

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A 10ª (Décima) emissão de notas comerciais da Devedora, em série única, para colocação privada de 70.000 notas comerciais, no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, totalizando o valor de R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definida no Termo de Emissão) ("Notas Comerciais"), nos termos do "*Instrumento Particular da 10ª (Décima) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da Gafisa S.A.*", celebrado em 24 de junho de 2025 ("Termo de Emissão"), cujos termos e condições foram aprovadas com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 20 de junho de 2025, a ser arquivada perante a Junta Comercial competente.

A emissão das Notas Comerciais se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais serão vinculados como lastro.

A Securitizadora tem interesse em vincular os créditos imobiliários oriundos das Notas Comerciais, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para que sirvam de lastro para emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI").

Os CRI serão objeto de oferta pública destinada exclusivamente a investidores profissionais sob rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, pela respectiva instituição intermediária e serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A emissão das Notas Comerciais foi realizada e o lastro foi celebrado com base deliberações tomadas nos atos societários da Devedora, por meio da qual se aprovou, dentre outros temas, a emissão, incluindo termos e condições, conforme o disposto na Lei n° 14.195, de 26 de agosto de 2021.

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S2", sob o nº 728, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-030, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08.

NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS

QUANTIDADE DE NOTAS COMERCIAIS SUBSCRITAS	VALOR NOMINAL UNITÁRIO	SÉRIES	VALOR TOTAL
70.000	R$ 1.000,00	1ª	R$ 70.000.000,00

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na Data de Integralização (conforme definido no Termo de Emissão); ou (ii) em eventual Data de Integralização posterior, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, acrescido de Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, nos termos da fórmula indicada na Cláusula 6.1. do Termo de Emissão, desde a primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data de sua efetiva integralização, observado, em qualquer caso, que o valor de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao exato valor de integralização dos CRI.

X	Depósito em Conta	**Nº da Conta:** [=]	**Banco**: [=]	**Nº Agência**: [=]

DECLARAÇÃO

O Subscritor declara estar de acordo com as condições expressas no presente boletim e no Termo de Emissão.

ASSINATURA DO SUBSCRITOR

LOCAL / DATA São Paulo, [=]/[=]/[=]	**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** _____ Nome: [=] CPF: [=] _____ Nome: [=] CPF: [=]

Assinado digitalmente por:
SHEYLA CASTRO RESENDE
CPF: 070.696.986-31
Data: 24/06/2025 20:43:15 -03:00

Assinado digitalmente por:
LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ
CPF: 265.140.308-31
Data: 25/06/2025 06:57:01 -03:00

Assinado digitalmente por:
SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA
CPF: 367.395.218-83
Data: 25/06/2025 11:22:09 -03:00

Assinado digitalmente por:
TAUAN BRENO PAULA MENDES
CPF: 373.761.598-51
Data: 25/06/2025 12:04:02 -03:00

Esse documento foi assinado por SHEYLA CASTRO RESENDE, LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ, SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA e TAUAN BRENO PAULA MENDES. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- SHEYLA CASTRO RESENDE (CPF 070.696.986-31) em 24/06/2025 20:43 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- LUIS FERNANDO GARZI ORTIZ (CPF 265.140.308-31) em 25/06/2025 06:57 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- SAMANTHA RODRIGUES DA SILVA DE OLIVEIRA (CPF 367.395.218-83) em 25/06/2025 11:22 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- TAUAN BRENO PAULA MENDES (CPF 373.761.598-51) em 25/06/2025 12:04 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/H8UY4-XWUYG-QXNE6-MXPND

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo XVI

Demonstrações Financeiras das Devedoras ref. exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 4

Demonstração do Resultado 6

Demonstração do Resultado Abrangente 7

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024 10

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023 11

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022 12

Demonstração de Valor Adicionado 13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo 14

Balanço Patrimonial Passivo 16

Demonstração do Resultado 19

Demonstração do Resultado Abrangente 21

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) 22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024 24

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023 25

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022 26

Demonstração de Valor Adicionado 27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho 29

Notas Explicativas 52

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes 86

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva 89

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente 92

Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM) 93

Índice

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não) 95
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 96
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 97

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	115.936
Preferenciais	0
Total	115.936
Em Tesouraria	
Ordinárias	32.913
Preferenciais	0
Total	32.913

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	4.000.170	3.746.282	3.800.991
1.01	Ativo Circulante	1.083.637	976.384	1.126.124
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	0	368	0
1.01.01.01	Caixa e Banco	0	368	0
1.01.02	Aplicações Financeiras	17.616	63.240	178.767
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	17.616	63.240	178.767
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	17.616	63.240	178.767
1.01.03	Contas a Receber	462.364	469.032	301.767
1.01.03.01	Clientes	462.364	469.032	301.767
1.01.03.01.01	Clientes de Incorp e Venda de Imóveis	202.450	220.096	107.286
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	259.914	248.936	194.481
1.01.04	Estoques	85.396	136.697	342.514
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	85.396	136.697	342.514
1.01.07	Despesas Antecipadas	149	2.200	152
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	149	2.200	152
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	518.112	304.847	302.924
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	3.709	3.709	3.709
1.01.08.03	Outros	514.403	301.138	299.215
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber e Outros	159.520	108.816	121.892
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros	324.359	157.160	123.291
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	30.524	35.162	54.032
1.02	Ativo Não Circulante	2.916.533	2.769.898	2.674.867
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	438.218	342.978	224.903
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	62.707	0	0
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	62.707	0	0
1.02.01.04	Contas a Receber	43.677	47.048	57.468
1.02.01.04.01	Clientes	43.677	47.048	57.468
1.02.01.05	Estoques	132.870	168.656	35.137

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	132.870	168.656	35.137
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	198.964	127.274	132.298
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	143.855	72.165	71.451
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	55.109	55.109	60.847
1.02.02	Investimentos	2.472.645	2.416.706	2.435.150
1.02.02.01	Participações Societárias	2.466.007	2.416.706	2.435.150
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.466.007	2.416.706	2.435.150
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	6.638	0	0
1.02.03	Imobilizado	4.406	7.335	8.382
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.406	7.335	8.382
1.02.04	Intangível	1.264	2.879	6.432
1.02.04.01	Intangíveis	1.264	2.879	6.432

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	4.000.170	3.746.282	3.800.991
2.01	Passivo Circulante	1.577.163	1.750.806	1.429.490
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.015	5.162	170
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.015	5.162	170
2.01.01.02.01	Salarios E Encargos Sociais E Partic	1.015	5.162	170
2.01.02	Fornecedores	14.912	9.557	800
2.01.03	Obrigações Fiscais	39.637	31.439	37.571
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	39.637	31.439	37.571
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	39.637	31.439	37.571
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	768.489	691.486	444.292
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	423.019	379.165	429.764
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	423.019	379.165	429.764
2.01.04.02	Debêntures	345.470	312.321	14.528
2.01.04.02.01	Debentures	345.470	312.321	14.528
2.01.05	Outras Obrigações	678.164	922.291	848.492
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	386.809	688.590	655.491
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	381.824	683.605	646.210
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.985	4.985	9.281
2.01.05.02	Outros	291.355	233.701	193.001
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	30.015	25.896	40.437
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	261.340	207.805	152.564
2.01.06	Provisões	74.946	90.871	98.165
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	74.946	90.871	98.165
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	15	15
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	107	131
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	74.946	90.749	98.019
2.02	Passivo Não Circulante	471.820	289.143	599.393
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	216.548	84.092	368.467

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	211.495	68.223	74.969
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	211.495	68.223	74.969
2.02.01.02	Debêntures	5.053	15.869	293.498
2.02.02	Outras Obrigações	41.898	27.956	58.224
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	9.348
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0	9.348
2.02.02.02	Outros	41.898	27.956	48.876
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	14.200	14.200	26.008
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	27.698	13.756	22.868
2.02.03	Tributos Diferidos	81.927	41.161	37.067
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	81.927	41.161	37.067
2.02.04	Provisões	131.447	135.934	135.635
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	131.447	135.934	135.635
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2	2	2
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.379	392	3.676
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	130.066	135.540	131.957
2.03	Patrimônio Líquido	1.951.187	1.706.333	1.772.108
2.03.01	Capital Social Realizado	1.701.599	1.416.172	1.252.959
2.03.02	Reservas de Capital	-147.992	198.335	232.013
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.632	-2.632	-2.632
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	34.000
2.03.02.07	Constituição Reserva de Capital	-73.996	108.801	108.801
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	-71.364	92.166	91.844
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	397.580	91.826	287.136

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	52.040	94.754	144.138
3.01.01	Receita De Incorporação De Imóveis	57.759	105.445	159.056
3.01.03	Impostos Sobre Vendas de Imóveis e Serviços	-5.719	-10.691	-14.918
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-97.619	-101.565	-77.911
3.02.01	Custo de Incorporação e Venda de Imóveis	-97.619	-101.565	-77.911
3.03	Resultado Bruto	-45.579	-6.811	66.227
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-51.264	-81.688	-167.470
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.041	-5.840	-13.587
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-61.519	-40.965	-78.058
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	109.883	83.946	-71.216
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-6.321	-11.331	-8.373
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	116.204	95.277	-62.843
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-94.587	-118.829	-4.609
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-96.843	-88.499	-101.243
3.06	Resultado Financeiro	97.123	-102.716	33.780
3.06.01	Receitas Financeiras	185.141	39.831	152.126
3.06.02	Despesas Financeiras	-88.018	-142.547	-118.346
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	280	-191.215	-67.463
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-40.857	-4.095	-15.711
3.08.01	Corrente	-90	-1	-971
3.08.02	Diferido	-40.767	-4.094	-14.740
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-40.577	-195.310	-83.174
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-40.577	-195.310	-83.174
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,437	-3,288	-2,217
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,437	-3,288	-2,217

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-40.577	-195.310	-83.174
4.03	Resultado Abrangente do Período	-40.577	-195.310	-83.174

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-313.026	-217.333	-39.290
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-217.725	-85.867	-31.410
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	280	-191.216	-67.464
6.01.01.02	Resultado equivalência patrimonial	94.587	118.831	4.611
6.01.01.03	Despesas com plano de opções e ações	5	320	1.471
6.01.01.04	Juros e encargos financeiros não realizados	74.878	129.458	52.929
6.01.01.05	Resultado de instrumentos financeiros	-167.200	0	0
6.01.01.06	Depreciação e amortização	6.321	11.331	8.373
6.01.01.07	Provisão para demandas judiciais	37.060	52.458	39.387
6.01.01.08	Provisão para participação nos lucros	0	0	3.622
6.01.01.09	Provisão para garantia	-242	-5.094	-10.644
6.01.01.11	Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	19.743	-13.084	-10.964
6.01.01.12	Provisão para realização de ativos não financeiros - imóveis destinados à venda	-961	-1.769	-52.731
6.01.01.13	Provisão multa sobre atraso de obras	-717	0	0
6.01.01.14	Despesas com Aquisição / Venda de Participação	0	-4.515	0
6.01.01.15	Atualização Setenca Arbitral e Valor Incontroverso	0	-182.587	0
6.01.01.16	Propriedades para Investimento a Valor Justo	-2.448	0	0
6.01.01.17	Venda de Participação de SPEs Controladas	-139.254	0	0
6.01.01.18	Créditos a Receber Ativos Jurídicos	-139.777	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-95.301	-131.466	-7.880
6.01.02.01	Clientes	-9.702	-143.761	80.014
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	88.049	74.066	153.063
6.01.02.03	Demais contas a receber	223.500	55.664	11.452
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-62	1.839	15
6.01.02.05	Obrigações por compra de imoveis e adto de clientes	4.120	-26.350	-6.427
6.01.02.06	Impostos e contribuições	8.198	-6.132	-2.361
6.01.02.07	Fornecedores	5.860	-650	8.548
6.01.02.08	Salários e encargos	-4.149	4.994	-23.941

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01.02.09	Operações com partes relacionadas	-384.273	-28.919	-188.899
6.01.02.10	Outras obrigações	-26.752	-62.216	-38.373
6.01.02.11	Impostos pagos	-90	-1	-971
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	15.432	104.909	117.241
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	335	-10.617	-5.684
6.02.03	Resgate aplicação financeira	-15.617	267.156	246.845
6.02.04	Aplicação de aplicações financeira	-32	-151.630	-123.920
6.02.10	Recebimento pela Venda de Cotas SPEs	30.746	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	297.226	112.792	-78.527
6.03.01	Aumento de capital	184.978	129.212	0
6.03.02	Acréscimo de empréstimos e financiamentos	264.236	105.880	108.611
6.03.03	Amortização de empréstimos e financiamentos	-151.988	-138.325	-177.195
6.03.06	Operações de mutuos com partes relacionadas	0	16.025	-9.943
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-368	368	-576
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	368	0	576
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	0	368	0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.416.172	340.132	0	-49.972	0	1.706.332
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.416.172	340.132	0	-49.972	0	1.706.332
5.04	Transações de Capital com os Sócios	285.427	5	0	0	0	285.432
5.04.01	Aumentos de Capital	285.427	0	0	0	0	285.427
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	5	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	0	0	0	0	5
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-40.577	0	-40.577
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-40.577	0	-40.577
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.701.599	340.137	0	-90.549	0	1.951.187

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.252.959	373.813	81.255	64.082	0	1.772.109
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.252.959	373.813	81.255	64.082	0	1.772.109
5.04	Transações de Capital com os Sócios	163.212	-33.679	0	0	0	129.533
5.04.01	Aumentos de Capital	163.212	-34.000	0	0	0	129.212
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	321	0	0	0	321
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-195.309	0	-195.309
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-195.309	0	-195.309
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-81.255	81.255	0	0
5.06.04	Absorção do prejuízo do exercício	0	0	-81.255	81.255	0	0
5.07	Saldos Finais	1.416.171	340.134	0	-49.972	0	1.706.333

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.384	35.647	0	0	0	40.031
5.04.01	Aumentos de Capital	4.384	0	0	0	0	4.384
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	1.647	0	0	0	1.647
5.04.10	Adiantamento futuro aumento de capital	0	34.000	0	0	0	34.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-83.174	0	-83.174
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-83.174	0	-83.174
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.252.959	373.812	81.255	64.082	0	1.772.108

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	57.759	105.445	159.056
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	77.502	92.361	148.092
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-19.743	13.084	10.964
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	19.790	33.867	-130.538
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-70.460	-72.157	-34.736
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	90.250	106.024	-53.831
7.02.04	Outros	0	0	-41.971
7.02.04.02	Perda na realização de investimento avaliado a valor justo	0	0	-41.971
7.03	Valor Adicionado Bruto	77.549	139.312	28.518
7.04	Retenções	-6.321	-11.331	-8.373
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.321	-11.331	-8.373
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	71.228	127.981	20.145
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	90.554	-78.997	147.517
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-94.587	-118.829	-4.609
7.06.02	Receitas Financeiras	185.141	39.832	152.126
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	161.782	48.984	167.662
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	161.782	48.984	167.662
7.08.01	Pessoal	31.179	42.073	47.619
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.532	42.073	47.619
7.08.01.02	Benefícios	4.355	0	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.292	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	55.457	20.582	39.050
7.08.02.01	Federais	55.457	20.582	39.050
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	115.723	181.639	164.167
7.08.03.01	Juros	115.176	180.587	161.521
7.08.03.02	Aluguéis	547	1.052	2.646
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-40.577	-195.310	-83.174
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-40.577	-195.310	-83.174

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	5.302.367	5.126.365	5.486.674
1.01	Ativo Circulante	3.196.748	3.505.007	3.969.282
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	8.951	12.323	23.005
1.01.01.01	Caixa E Banco	8.951	12.323	23.005
1.01.02	Aplicações Financeiras	237.908	198.919	437.470
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	237.908	198.919	437.470
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	237.908	198.919	437.470
1.01.03	Contas a Receber	812.755	712.035	679.546
1.01.03.01	Clientes	812.755	712.035	679.546
1.01.03.01.01	Clientes de Incop e Venda de Imóveis	752.451	633.844	633.203
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	60.304	78.191	46.343
1.01.04	Estoques	1.461.901	1.737.196	2.539.009
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	1.461.901	1.737.196	2.539.009
1.01.07	Despesas Antecipadas	16.525	4.851	1.857
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	16.525	4.851	1.857
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	658.708	839.683	288.395
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	7.166	7.052	7.052
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	242.746	0
1.01.08.03	Outros	651.542	589.885	281.343
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber	285.444	242.405	128.087
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros	324.359	318.707	123.291
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	41.739	28.773	29.965
1.02	Ativo Não Circulante	2.105.619	1.621.358	1.517.392
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.252.306	965.481	816.747
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	169.271	81.106	71.655
1.02.01.04	Contas a Receber	258.228	86.557	68.333
1.02.01.04.01	Clientes	258.228	86.557	68.333
1.02.01.05	Estoques	368.756	662.898	378.105

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1.02.01.05.01	Imovéis a Comercializar	368.756	662.898	378.105
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	456.051	134.920	298.654
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	172.589	78.324	99.971
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	126.593	56.596	75.392
1.02.01.10.05	Instrumentos financeiros	156.869	0	123.291
1.02.02	Investimentos	809.065	447.729	483.227
1.02.02.01	Participações Societárias	309.513	362.338	394.965
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	309.513	362.338	394.965
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	499.552	85.391	88.262
1.02.03	Imobilizado	21.944	20.371	27.178
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	21.944	20.371	27.178
1.02.04	Intangível	22.304	187.777	190.240
1.02.04.01	Intangíveis	22.304	187.777	190.240

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	5.302.367	5.126.365	5.486.674
2.01	Passivo Circulante	2.124.607	2.030.394	1.886.426
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.488	7.976	7.714
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.488	7.976	7.714
2.01.02	Fornecedores	88.269	48.695	3.810
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	88.269	48.695	3.810
2.01.03	Obrigações Fiscais	121.430	72.878	73.247
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	121.430	72.878	73.247
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	121.430	72.878	73.247
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.289.511	985.664	743.094
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	849.150	596.210	522.562
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	849.150	596.210	522.562
2.01.04.02	Debêntures	440.361	389.454	220.532
2.01.04.02.01	Debentures	440.361	389.454	220.532
2.01.05	Outras Obrigações	533.491	633.799	960.392
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	39.107	10.162	51.058
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	34.122	5.177	41.482
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.985	4.985	9.576
2.01.05.02	Outros	494.384	623.637	909.334
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	181.101	190.017	413.010
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	313.283	433.620	496.324
2.01.06	Provisões	85.418	100.828	98.169
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	85.418	100.828	98.169
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	15	15
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	110	131
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	85.418	100.703	98.023
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	180.554	0
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	180.554	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.02	Passivo Não Circulante	1.225.764	1.388.680	1.827.342
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	594.107	847.881	1.247.043
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	549.605	754.169	888.958
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	549.605	754.169	888.958
2.02.01.02	Debêntures	44.502	93.712	358.085
2.02.02	Outras Obrigações	367.902	288.393	350.947
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	1.071
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0	1.071
2.02.02.02	Outros	367.902	288.393	349.876
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóveis e Adto. Clientes	181.639	101.215	169.270
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	186.263	187.178	180.606
2.02.03	Tributos Diferidos	132.309	116.471	92.439
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	132.309	116.471	92.439
2.02.04	Provisões	131.446	135.935	136.913
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	131.446	135.935	136.913
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	3	2	2
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.379	393	3.677
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	130.064	135.540	133.234
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.951.996	1.707.291	1.772.906
2.03.01	Capital Social Realizado	1.701.599	1.416.172	1.252.959
2.03.01.01	Capital Social	1.701.599	1.416.172	1.252.959
2.03.02	Reservas de Capital	260.596	198.335	232.013
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.632	-2.632	-2.632
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	34.000
2.03.02.07	Constituição Reserva De Capital	334.591	108.801	108.801
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	-71.363	92.166	91.844
2.03.04	Reservas de Lucros	29.569	0	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-40.577	91.826	287.136

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	809	958	798

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.012.352	1.103.532	1.135.997
3.01.01	Receita de Incorporação de Imóveis	1.044.492	1.141.654	1.175.010
3.01.03	Impostos Sobre Vendas De Imóveis E Serviços	-32.140	-38.122	-39.013
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.066.679	-1.149.986	-982.930
3.02.01	Custo De Incorporação E Venda De Imóveis	-1.066.679	-1.149.986	-982.930
3.03	Resultado Bruto	-54.327	-46.454	153.067
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.243	9.423	-284.178
3.04.01	Despesas com Vendas	-33.915	-39.076	-55.397
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-110.090	-113.957	-117.656
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	153.215	144.134	-99.043
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-13.979	-21.609	-31.670
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	167.194	165.743	-67.373
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-14.453	18.322	-12.082
3.04.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-14.453	18.322	-12.082
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-59.570	-37.031	-131.111
3.06	Resultado Financeiro	54.855	-110.321	69.896
3.06.01	Receitas Financeiras	213.249	56.771	210.480
3.06.02	Despesas Financeiras	-158.394	-167.092	-140.584
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-4.715	-147.352	-61.215
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-36.008	-45.973	-21.959
3.08.01	Corrente	-18.760	-21.942	-26.347
3.08.02	Diferido	-17.248	-24.031	4.388
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-40.723	-193.325	-83.174
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	-2.145	-18
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	-2.145	-18
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-40.723	-195.470	-83.192
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-40.577	-195.310	-83.174
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-146	-160	-18

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,437	-3,288	-2,222
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,437	-3,288	-2,222

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-40.723	-195.470	-83.192
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-40.723	-195.470	-83.192
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-40.577	-195.310	-83.174
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-146	-160	-18

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	160.711	132.602	-90.613
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-208.673	136.933	220.018
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-4.716	-147.352	-61.207
6.01.01.02	Resultado Equivalência Patrimonial	14.453	-18.322	12.082
6.01.01.03	Despesas com Plano de Opções e Ações	5	320	1.471
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros Não Realizados	288.997	376.979	220.122
6.01.01.05	Adiantamento para futuras negociações	0	20.000	0
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	13.979	21.609	34.697
6.01.01.07	Provisão para Demandas Judiciais	39.179	66.010	42.860
6.01.01.08	Provisão para Participação Nos Lucros	0	0	3.622
6.01.01.09	Provisão para Garantia	-124	-5.779	1.349
6.01.01.10	Atualização de créditos a receber em participação de capital	0	-86.445	0
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	6.280	-24.178	-16.082
6.01.01.12	Provisão para Realização de Ativos Não Financeiros - Imóveis Destinados à Venda	-12.814	29.229	-29.210
6.01.01.13	Provisão Multa Sobre Atraso De Obras	2.865	0	10.314
6.01.01.14	Despesas com Aquisição / Venda de Participação	0	-4.515	0
6.01.01.15	Venda de Participação em SPEs Controladas	-139.254	0	0
6.01.01.16	Atualização Fundo FIP Savana	-25.472	0	0
6.01.01.17	Caixa gerado (utilizado) de atividades operacionais de operação descontinuada	0	91.964	0
6.01.01.18	Atualização Sentença Arbitral e valor incontroverso	-139.777	-182.587	0
6.01.01.19	Atualização de instrumentos financeiros ativos	-167.200	0	0
6.01.01.20	Propriedades para Investimento a Valor Justo	-85.074	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	369.384	-4.331	-310.631
6.01.02.01	Clientes	-146.602	-26.536	-190.067
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	475.597	509.993	-617.481
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	162.925	-203.375	148.974
6.01.02.04	Despesas Antecipadas	713	1.100	-271
6.01.02.05	Obrigações por Compra de Imoveis e Adto de Clientes	-46.348	-291.047	199.300

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01.02.06	Impostos e Contribuições	48.511	-369	-13.771
6.01.02.07	Fornecedores	46.929	35.422	-41.635
6.01.02.08	Salários e Encargos	-4.472	242	-23.411
6.01.02.09	Operações com Partes Relacionadas	-40.637	22.040	-12.891
6.01.02.10	Outras Obrigações	-108.472	-29.859	248.131
6.01.02.11	Impostos Pagos	-18.760	-21.942	-7.509
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-108.441	73.745	10.561
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-12.033	-14.922	-129.330
6.02.03	Resgate Aplicação Financeira	80.892	1.068.091	1.314.179
6.02.04	Aplicação de Aplicações Financeira	-208.046	-828.132	-1.174.288
6.02.06	Caixa gerado nas atividades de investimento de operação descontinuada	0	-151.292	0
6.02.10	Recebimento pela Venda de Cotas SPEs	30.746	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-55.642	-217.459	67.634
6.03.01	Aumento de Capital	184.978	129.212	0
6.03.02	Acréscimo de Empréstimos e Financiamentos	475.293	299.094	60.774
6.03.03	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-715.913	-698.462	16.725
6.03.06	Operações de Mútuos com Partes Relacionadas	0	-5.776	-9.865
6.03.11	Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos descontinuadas	0	58.473	0
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	430	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.372	-10.682	-12.418
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.323	23.005	35.423
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.951	12.323	23.005

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.416.172	340.133	0	-49.973	0	1.706.332	958	1.707.290
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.416.172	340.133	0	-49.973	0	1.706.332	958	1.707.290
5.04	Transações de Capital com os Sócios	285.427	5	0	0	0	285.432	-3	285.429
5.04.01	Aumentos de Capital	285.427	0	0	0	0	285.427	0	285.427
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	5	0	0	0	5	-3	2
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-40.577	0	-40.577	-146	-40.723
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-40.577	0	-40.577	-146	-40.723
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.701.599	340.138	0	-90.550	0	1.951.187	809	1.951.996

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.252.959	373.813	81.255	64.083	0	1.772.110	798	1.772.908
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.252.959	373.813	81.255	64.083	0	1.772.110	798	1.772.908
5.04	Transações de Capital com os Sócios	163.213	-33.680	0	0	0	129.533	319	129.852
5.04.01	Aumentos de Capital	163.213	-34.000	0	0	0	129.213	311	129.524
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	320	0	0	0	320	8	328
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-195.310	0	-195.310	-159	-195.469
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-195.310	0	-195.310	-159	-195.469
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-81.255	81.255	0	0	0	0
5.06.04	Absorção de prejuízo do exercício	0	0	-81.255	81.255	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.416.172	340.133	0	-49.972	0	1.706.333	958	1.707.291

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251	703	1.815.954
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251	703	1.815.954
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.384	35.647	0	0	0	40.031	113	40.144
5.04.01	Aumentos de Capital	4.384	0	0	0	0	4.384	0	4.384
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	1.647	0	0	0	1.647	113	1.760
5.04.10	Adiantamento futuro aumento de capital	0	34.000	0	0	0	34.000	0	34.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-83.174	0	-83.174	-18	-83.192
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-83.174	0	-83.174	-18	-83.192
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.252.959	373.812	81.255	64.082	0	1.772.108	798	1.772.906

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	1.044.492	1.141.654	1.175.010
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.050.772	1.117.476	1.158.928
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-6.280	24.178	16.082
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-777.315	-856.971	-985.278
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-860.305	-957.799	-833.699
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	82.990	102.973	-151.639
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	-2.145	0
7.02.04	Outros	0	0	60
7.02.04.02	Perda na realização de investimento avaliado a valor justo	0	0	60
7.03	Valor Adicionado Bruto	267.177	284.683	189.732
7.04	Retenções	-13.979	-21.609	-34.697
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-13.979	-21.609	-34.697
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	253.198	263.074	155.035
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	198.796	75.094	198.398
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-14.453	18.322	-12.082
7.06.02	Receitas Financeiras	213.249	56.772	210.480
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	451.994	338.168	353.433
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	451.994	338.168	353.433
7.08.01	Pessoal	47.013	70.574	67.736
7.08.01.01	Remuneração Direta	38.742	70.574	67.736
7.08.01.02	Benefícios	6.494	0	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.777	0	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	78.759	92.467	73.729
7.08.02.01	Federais	78.759	92.467	73.729
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	366.799	370.437	295.142
7.08.03.01	Juros	364.768	367.911	289.815
7.08.03.02	Aluguéis	2.031	2.526	5.327
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-40.577	-195.310	-83.174

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-40.577	-195.310	-83.174

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho





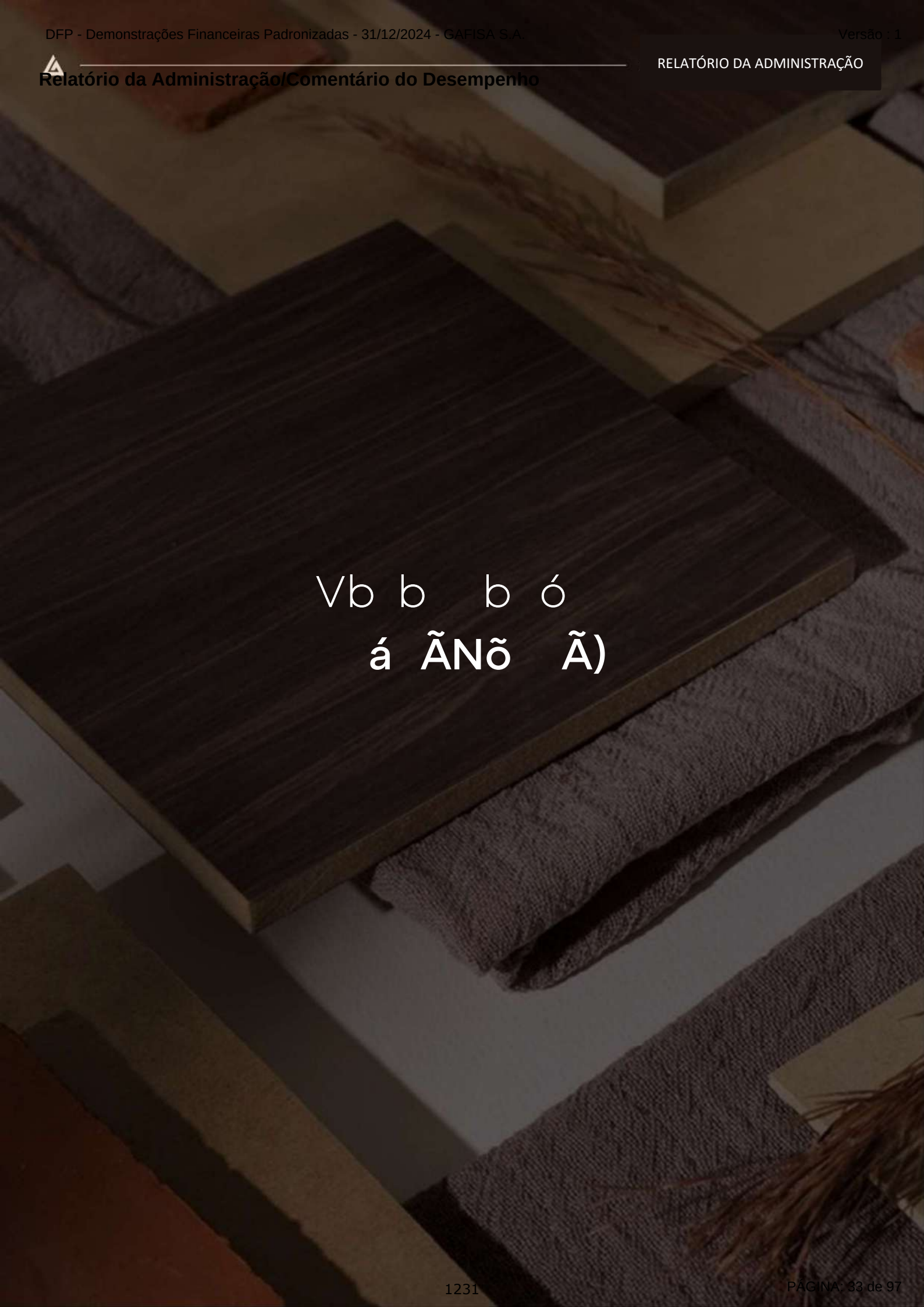
b Ãj b A/Ã
ÃU õ õ ÃRJ

ób Ã b b Vb
Ob

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

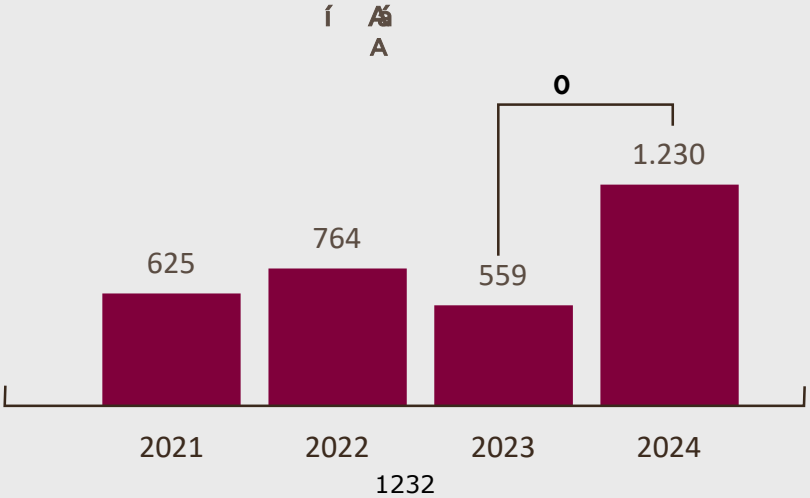


Relatório da Administração/Comentário do Desempenho


Vb b b ó
á ÃNõ Ã)

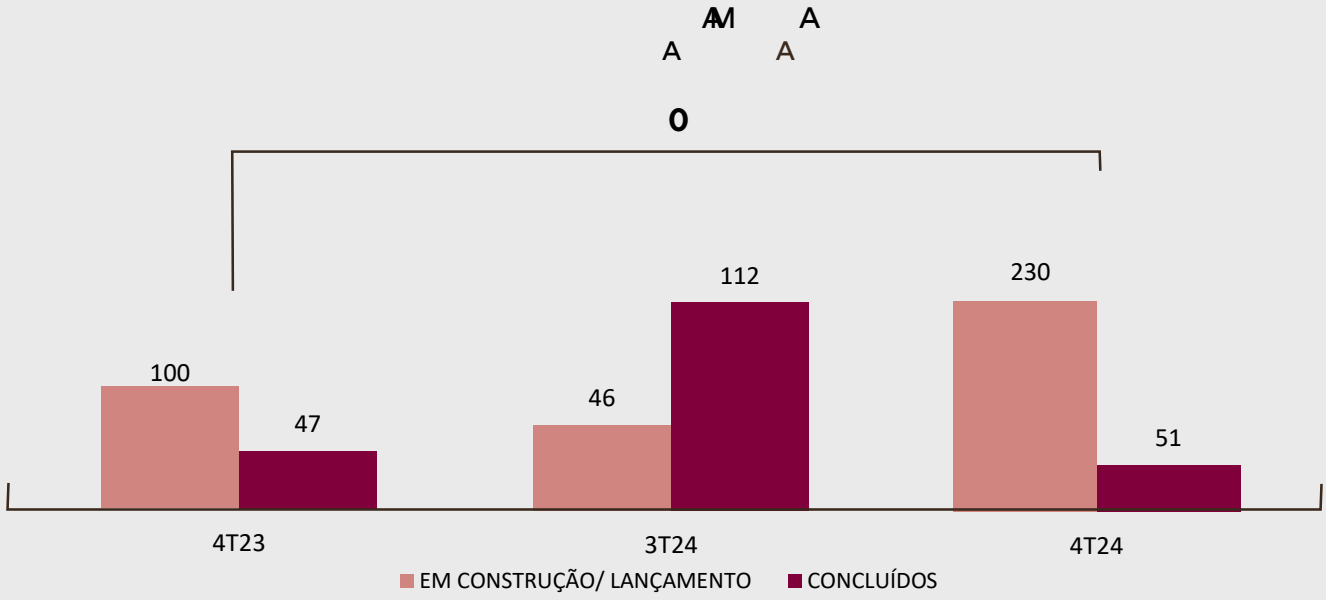
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



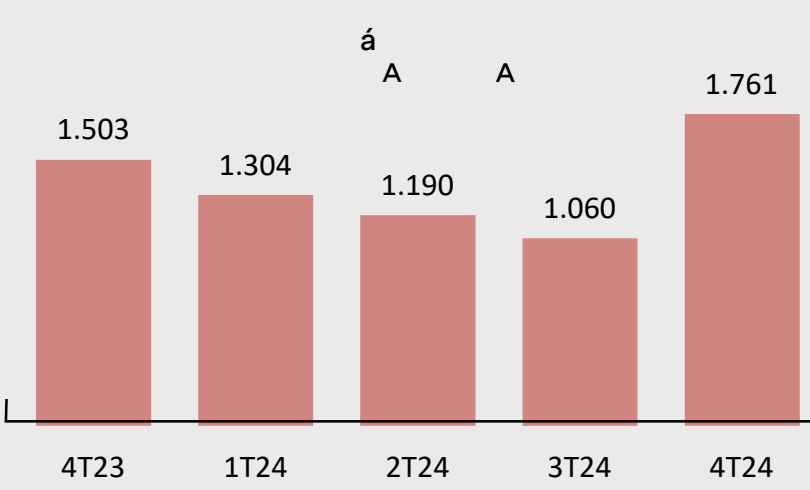


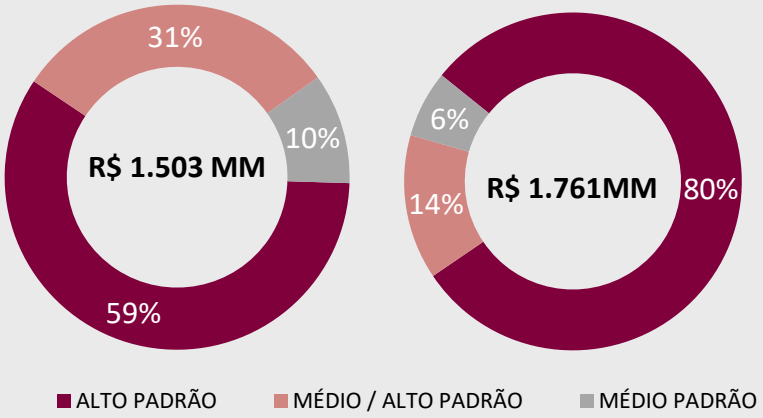
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

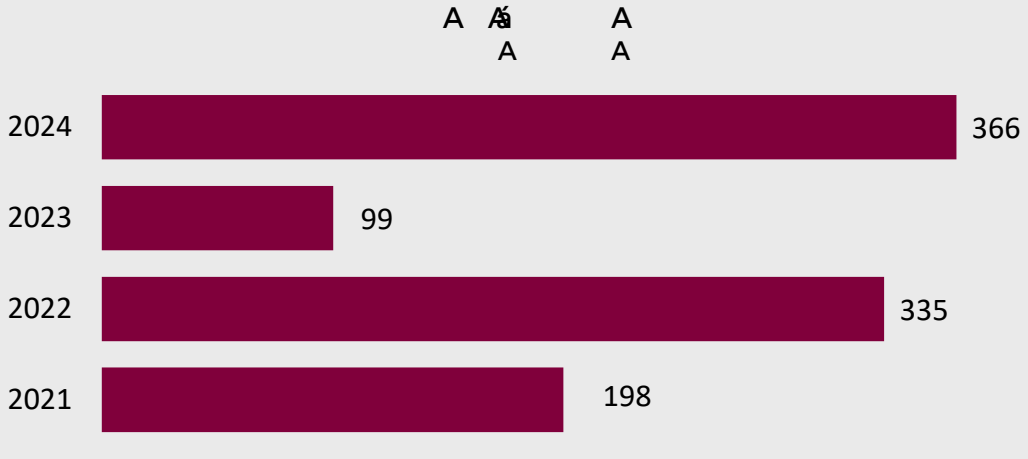
A	A	Ã ÃA	Ã ÃA
AJ			
Q			
A 4			
‘ AJ A	A	A	A
ç A L			



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho








Vb b b ó
i õ Ã Náõ

UL U ÃA4k iQÃAUA
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho
U 4 ÃQ‘

B

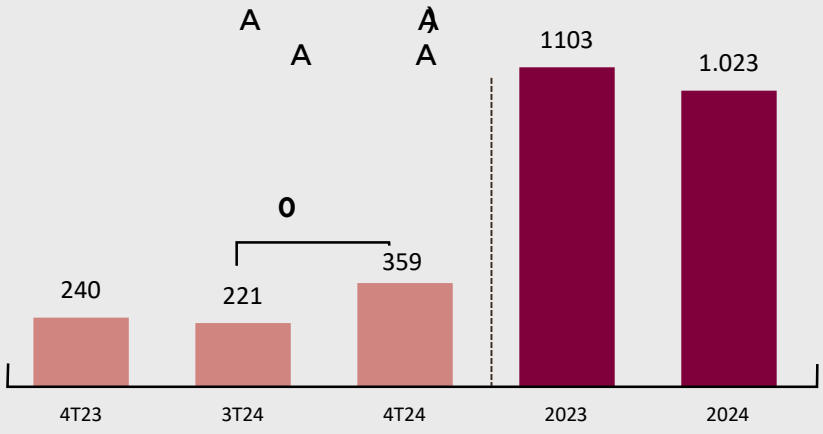
B B

A	A	Ã ÃA	Ã ÃA
Receita Operacional Líquida			
Lucro Bruto			
(-) Custos Financeiros			
Lucro (Prejuízo Líquido)			
Resultado Ajustado			
Receita Operacional Líquida[1]			
Lucro Bruto			
(-) Custos Financeiros			
Lucro Bruto Ajustado			
Lucro (Prejuízo) Líquido Ajustado[1]			

(1) Desconsidera o efeito de venda de terreno

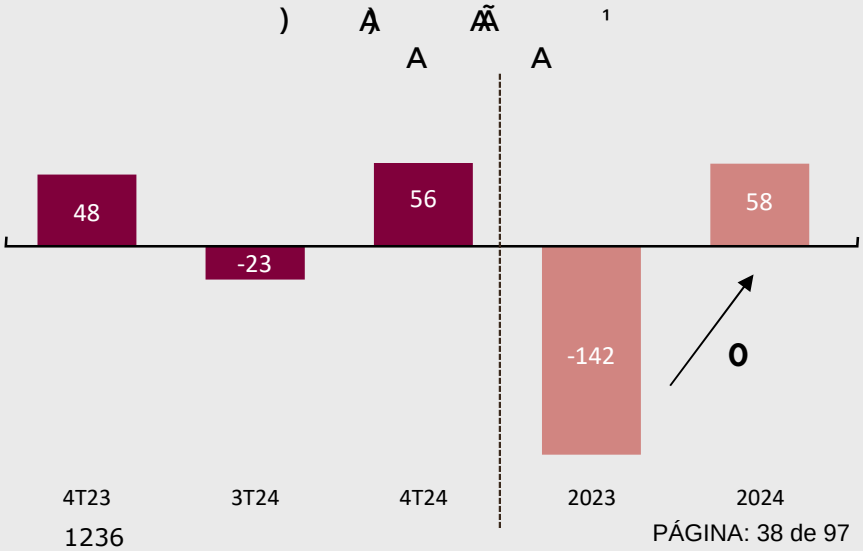
U

a



Q

L



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Wi QÃAJA+ Ã ç U+ A

Wi QÃAÃ

B B

A		A	B BA		B BA
Receita Operacional Líquida					
Lucro Antes da Participação de Minoritários					
(+) Resultado Financeiro					
(+) IR / CSLL					
(+) Depreciação e Amortização					
EBITDA					
(+) Capitalização de Juros					
(+) Desp. Com Plano de Op. de Ações					
(+) Participação dos Minoritários					
(+) Despesas com demandas judiciais					
EBITDA Ajustado					
EBITDA Ajustado Ex Terreno			C		
Margem EBITDA Ajustada (%)[1]					

(1) Desconsidera o efeito de venda de terreno

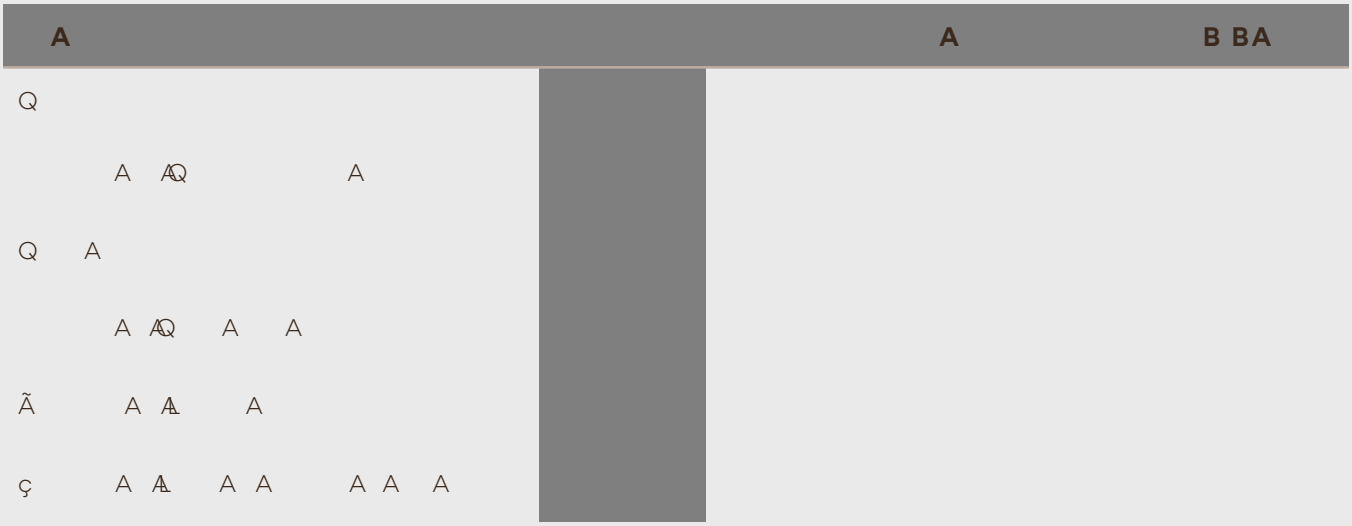
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ç U ÃOH‘ ÆQUÆL Ãi Ã

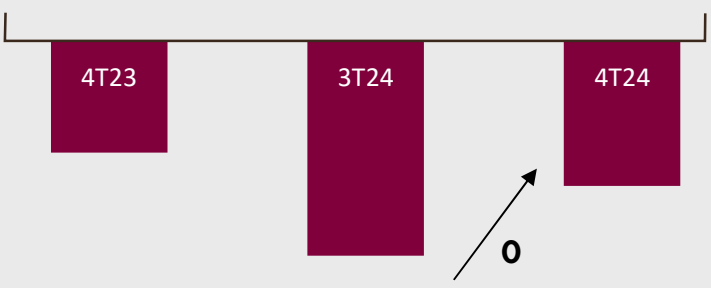
B

9 B B B BB









Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Ua Qi iQÃ+ Ua ‘

B Ã

A		A	B BA
SFH e SFI			
Debêntures			
CCB, CRI e Nota de Crédito			
A Ab A A AB			
Debêntures			
CCB			
Outras Operações			
A Ab A Ae A A Ad o A AB d AAe			
Caixa e Disponibilidades[1] (D)			
o A Ae o AAs			
Patrimônio Líquido + Minoritários (F)			
(Dívida Liq.) / (PL) (E) / (F) = (G)		*C*	*C*
Dívida de Projeto como % da Dívida Total (A) / (C)		*C*	*C*

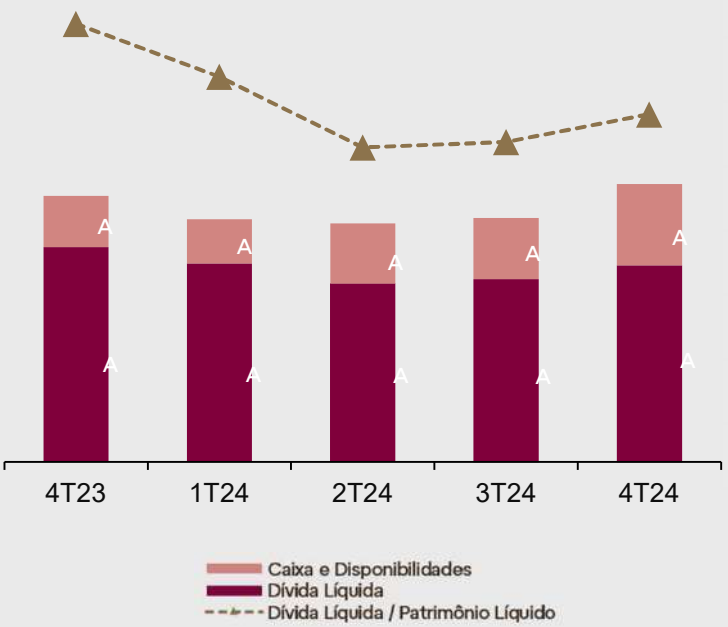
(1) Caixa e equivalente de caixa + títulos e valores mobiliários alocados no longo prazo.

a

U

Ã L

U A A AÃ A A



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

L ‘ a ‘ ç Ã+ ÃÆQÃÆQk iQÃ

R$ mil	Total	Até Dez/25	Até Dez/26	Até Dez/27	Até Dez/28	Após Dez/28
SFH e SFI						
Debêntures						
CCB, CRI e Nota de Crédito						
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)						
Debêntures						
CCB						
Outras Operações						
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)						
Dívida Total (A)+(B) = (C)						
% Vencimento Total por Período						

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



+ U L ÃQ‘ ÆQUÆL Ã i Ãi

Ã L

Ã Ç

a + a + J J J J

Ã

Ç ç c Ã

‘ Ç

‘

i

Qi iQUª Q‘ ÆQi Ui ‘ ÆQUÆÃL i‘ ª i Ã ÆUÆ + U L ÃQ‘ ÆQUÆÃO* U

Ã
L

Ç

✓ Ã Ç

L Ã

✓

✓ c Ç U

L 4 Ã

✓

a +

L

a

U

U

4 Ã

L

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

UL ‘ Æ + Ãª ‘ A



Ã L

Ã

ç Q

‘

L L

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



ç‘ U ª Ãª OÃA‘ ‘ Ã ¡ ÃA

Qi U‘ ¡ÃA U L ¡ Ã

Ã Q U L

Ã ç L

Ã Ã Q U ç

Q c

Q ¡ L Ã

U

a Q

á	UÃ ÃAUáA Ã Nõ á A	ØRJ	UÃ ÃAUÃA) õ ÃA á) áØRJ
AN A		V A	A A A A
) A A		V A A	A A A A
¡ A A		V A A s	A A A A
A AN M		V A A O	A A A A
N AÃ AU A		V A AA A A A s	A A A A

L‘ + ¡ aAQUAÃ Qi ‘ ¡Ã

‘ L Ã

L

U

Ã

á	UÃ ÃAUáA Ã Nõ á A	ØRJ	UÃ ÃAUÃA) õ ÃA á) áØRJ
í AM		A A O A A Ã	A A A A
AN AÃ A		A	A A A A
AN A A		A	A A A A

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

á í

á í

Em 2024 realizamos iniciativas em busca de uma maior eficiência e redução do impacto ambiental que reflete na utilização de materiais mais sustentáveis, atualmente 76% do aço utilizado em nossas obras são de origem reciclada, por exemplo. Além disso, em nossos canteiros implementamos soluções inovadoras como sistemas de captação de água da chuva, lançados no projeto Vinci em 2024, com a meta de expandir essa solução para outros empreendimentos, como Evolve, Tonino e Cidade Jockey em 2025.

Outro marco significativo foi a certificação de 100% do nosso negócio (incorporação, escritórios e construção) na ISO 14001, uma norma internacional em gestão ambiental. Essa conquista reforça o compromisso da Gafisa com a melhoria contínua, a prevenção de impactos ambientais e a adoção de práticas sustentáveis em todas as etapas. A certificação garante que operamos sob um sistema de gestão ambiental robusto e alinhado às melhores práticas globais, melhorando a gestão de recursos naturais e resíduos.

Nossos empreendimentos Invert Campo Belo e Canto obtiveram certificações de sustentabilidade como *Fitwel* e GBC , alinhando a Gafisa às melhores práticas globais. O selo *Fitwel* avalia o impacto dos edifícios na saúde e o bem-estar dos ocupantes, enquanto a certificação *Green Building Council Brasil* (GBC) atesta a conformidade com critérios rigorosos de eficiência energética, gestão de água, e escolha sustentável de materiais.

No âmbito social, nós conquistamos o selo GPTW pelo 3º ano consecutivo e triplicamos as horas de treinamento para desenvolvimento de nossos colaboradores.

Em governança corporativa, atualizamos a Matriz de Risco ESG e agora em 2025 a matriz já integrará riscos mais robustos e específicos, como riscos climáticos e ESG, riscos fiscais e regulatórios, riscos operacionais e de fornecedores, riscos societários e contenciosos.

Para 2025 estimamos, com o empreendimento Allard Oscar Freire, absorver até 5 toneladas de CO_2 por ano. Sua fachada verde, composta por cerca de 250 espécies nativas brasileiras, valorizará a paisagem urbana e contribuirá para a melhoria da qualidade do ar, proporcionando conforto térmico à edificação.

Para o futuro estamos comprometidos com a sustentabilidade, com o objetivo de melhorar a eficiência energética, expandir o uso de energia renovável e otimizar a gestão de resíduos em nossas operações, em direção a uma economia de baixo carbono e na construção de um futuro ainda mais sustentável.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

AUDITORES INDEPENDENTES

Ã L

U

Q Ã

ii ç JQ‘

Ã i

Q c L

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES

Ã Q §
i L +
Q L
Ã

i

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto comercial nº 32, 13º andar, Bloco 2, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo - Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia.

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), ou formação de condomínios e consórcios. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs, condomínios e consórcios têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

1.1. Negociação Hotel Chami

Em 30 de novembro de 2023, a Companhia celebrou o Contrato de Compra e Venda de Quotas, por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade da SPE controladora do Hotel Chami ao comprador Altamura Fundo de Investimento em Participações pelo *entreprise value* de R$280 milhões.

Em 15 de abril de 2024, por iniciativa do comprador, a Companhia celebrou o "distrato ao contrato de compra e venda de quotas" como Altamura Fundo de Investimento em Participações em relação à negociação da SPE controladora do Hotel Chami. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia registrou os saldos da SPE controladora do Hotel Chami como uma operação continuada em suas demonstrações.

1.2. Negociação Controladas

Em 05 de abril de 2024, a Companhia celebrou o Compromisso de Venda das Quotas das suas controladas Lampes Empreendimentos Imobiliários Ltda e Atriax Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo *enterprise value* de *R$170.000*, a conclusão dessa negociação teve um impacto positivo de R$1.405 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 26 de março de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora”, foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são divulgadas em conjunto com demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* .

As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards (IFRS)* ,uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora. Pelo fato de não haver diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

Especificamente as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de contratos com clientes (IFRS 15).

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais—Continuação

2.1 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas—Continuação

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.
As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, com exceção dos mensurados pelo valor justo, quando indicados.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.1 Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Gafisa, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as demonstrações financeiras das controladas diretas e indiretas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes na Nota 8.

2.1.2 Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real, principalmente em decorrência das suas receitas e custos de operação incorridos.

2.1.3 Impairment

A Companhia efetuou avaliações de impairment feitas em 31 de dezembro de 2024 com base em premissas da data base e não identificou indícios de constituição e provisões de *impairment*. Assim a Companhia não identificou a necessidade de complemento de provisões além daqueles registrados em suas demonstrações do exercício.

2.2. Resumo das principais práticas contábeis

2.2.1. *Julgamentos, estimativas e premissas contábeis*

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.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para demandas judiciais, mensuração do custo orçado de empreendimentos, realização e divulgação de impostos diferidos ativos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais—Continuação

2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1 *Julgamentos, estimativa e premissas contábeis*-Continuação

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

b) *Provisão para demandas judiciais*

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos e reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 13). Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável. 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.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

c) Provisão para perdas esperadas em créditos

A Companhia efetua uma análise pormenorizada dos contratos com clientes em aberto para a constituição de provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, e os valores são provisionados em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos de suas operações correntes e suas estimativas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota 2.2.2). Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, em linha com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para perdas, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

d) *Provisão para garantia*

A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no exercício 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.

e) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

f) Realização do imposto de renda diferido

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorrem quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitem a sua utilização total ou parcial.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais—Continuação

2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1 *Julgamentos, estimativa e premissas contábeis*-Continuação

g) Provisão de distratos

A Companhia constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para identificar o momento em que essas condições são mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas

A Companhia aplicou o CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes a partir de 01 de janeiro de 2018, incluindo 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 entidades de incorporação imobiliárias.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes é 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.

A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

(i) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

(a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

- 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 (Nota 2.2.7);
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- 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 de incorporação e serviços prestados”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e 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 temporis* ”;
- 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.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais—Continuação

2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2 *Reconhecimento de receitas e despesas* - Continuação

(ii) Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

(iii) Operações de permuta

A 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. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do exercício de construção dos empreendimentos, conforme consta no item (i) (b) descrito anteriormente.

(iv) Administração de Obras

No regime de obra por administração ou a preço de custo a responsabilidade do custeio da obra é dos condôminos e a construtora contratada recebe uma taxa de administração pela execução da construção. Os condôminos, através de um comissão de administração, fiscalizam diretamente o andamento da obra, sem qualquer interferência de capital empresarial ou risco econômico que porventura possam afetar a construtora. O reconhecimento da receita e do custo das unidades, ocorre pela venda e transferência da fração ideal do terreno independente do início das obras, conforme mencionado acima, a responsabilidade é dos condôminos.

2.2.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras dívidas.

A Companhia não utiliza instrumentos financeiros que proporcionem adiantamentos por meio de capital de terceiros aos seus fornecedores, não tendo tal prática em seu fluxo operacional. Da mesma forma, não se identifica esse risco em suas matrizes.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

(i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 204, a Companhia possui instrumentos financeiros derivativos ativos, sendo os mesmos mantidos a valor justo em suas demonstrações, avaliados tempestivamente pela Companhia e apresentados na Nota 17 sobre instrumentos financeiros. A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting* .

(ii) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, custo amortizado e a valor justo por meio de resultados abrangentes. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento, com base no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxo de caixa contratuais.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e instrumentos financeiros derivativos.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais—Continuação

2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3 *Instrumentos financeiros* - Continuação

(ii) Ativos financeiros--Continuação

Desreconhecimento (baixa)—Continuação

- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de acordo de "repasse"; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros:

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada exercício de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Para ativos financeiros registrados ao custo, o valor da perda por redução ao valor recuperável corresponde à diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontada pela taxa de retorno atual para um ativo financeiro similar. Essa perda por redução ao valor recuperável não será revertida em exercícios subsequentes.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido por provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

(iii) Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados no reconhecimento inicial ao custo amortizado ou mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

Empréstimos e financiamentos

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

2.2.4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, sem impacto relevante no valor do resgate, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos, apurados pelo critério "pro rata temporis ", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal e fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado (Nota 4.2).

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais—Continuação

2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos, considerando circulante os vencimentos de até um ano.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou ICC para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros de 12% ao ano, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário, conforme mencionado na Nota 2.2.16.

Considerando que o financiamento de seus clientes é parte importante do contexto operacional da Companhia, a reversão do ajuste a valor presente é realizada tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao exercício “pós-chaves”.

2.2.6. *Imóveis a comercializar*

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são demonstrados ao valor justo das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.2.2 (iii).

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários.

2.2.7. Despesas pagas antecipadamente

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

2.2.8. Terrenos destinados à venda

Os ativos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor justo, deduzido dos custos de venda e são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual. A Administração deve comprometer-se com a venda dentro de um ano a partir da data de classificação.

2.2.9. Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investidas (Nota 8).

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.10. *Intangível*

(i) Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente em até cinco anos, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("*impairment*") .

(ii) Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da controlada adquirida.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio ("*impairment* ") é feito anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

(iii) Os ativos intangíveis com licenças são avaliados anualmente para fins de recuperabilidade (" *impairment*").

2.2.11. *Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes*

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido ("pro rata temporis "), líquido do ajuste a valor presente.

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.2.12. *Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido*

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Seu reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária.

O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um exercício em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

A Companhia elabora cronograma esperado de realização do crédito diferido, com base em projeções de geração de resultado tributável e reflete a expectativa de compensação o ativo fiscal ao longo do próximos anos. Por fim, a constituição e a manutenção dos créditos fiscais diferidos são submetidas à análise e aprovação pelos órgãos de governança da Companhia,

2.2.13. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.14. Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os bônus e os pagamentos baseados em opções. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

2.2.15. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

Os encargos financeiros de recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, e os relativos ao financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, a reversão do ajuste a valor presente de uma obrigação vinculada a esses itens é apropriada ao custo dos imóveis vendidos ou estoques de imóveis a comercializar, conforme o caso, até o momento em que a construção do empreendimento estiver concluída.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário (Notas 5 e 10).

2.2.16. Custos com emissão de títulos e valores mobiliários e debêntures

Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são contabilizados como item redutor do montante captado pela Companhia e são amortizados de acordo com o prazo de vigência das operações, sendo o saldo líquido classificado como redutor do valor da respectiva transação (Nota 10 e Nota 11).

2.2.17. Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação.

2.2.18. Provisões

- Provisão para pagamento de encargos contratuais por atraso de obra

  Conforme disposto em contrato, a Sociedade adota a prática de provisionamento de encargos contratuais a pagar aos clientes elegíveis para empreendimentos com atraso de entrega superior a 180 dias, em linha com a respectiva cláusula contratual e base histórica de pagamentos.

2.2.19. Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas.

2.2.20. Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) e são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

2.2.21. Juros sobre o capital próprio e dividendos

A proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2 Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.22. *Lucro/(prejuízo) por ação básico e diluído*

O lucro/(prejuízo) básico por ação é calculado pela divisão do lucro (prejuízo) líquido disponível (alocado) aos acionistas ordinários pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o exercício.

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações tivessem sido emitidas durante os respectivos exercícios, utilizando o preço médio ponderado das ações. Em caso de prejuízo, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

2.2.23. *Combinação de negócios*

As transações de combinação de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Na aquisição de um negócio, a Administração avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação ao valor justo dos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis e passivos assumidos, líquidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Ganhos em uma compra vantajosa são reconhecidos imediatamente no resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios, a partir da data de aquisição, deve ser alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

2.2.24. *Propriedade para investimento*

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis e/ou valorização do capital e são mensuradas ao valor justo. Todos os rendimentos provenientes do arrendamento operacional de bens para fins de ganho de aluguel ou apreciação do capital são registrados como propriedades para investimento e mensurados utilizando o modelo de valor justo. Os ganhos e as perdas resultantes de variações no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do exercício em que ocorrem.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado.

2.2.25. *Sociedade em contas de participação – "SCP"*

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo de outras obrigações (Nota 14). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2024, e ainda não adotadas

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2024

No exercício corrente, as alterações das IFRSs Accounting Standards abaixo relacionadas que são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2024. A sua adoção não teve nenhum impacto material nas demonstrações financeiras da Companhia.

Alterações ou Novos Pronunciamentos	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 1 CPC 26(R1)	Classificação do Passivo com Circulante ou Não Circulante	01/01/2024
Alterações à IAS 1 CPC 26(R1)	Passivo Não Circulante com Covenants	01/01/2024
Alterações à IAS 7 CPC 03(R2)	Acordos de Financiamento de Fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16 CPC 03(R2)	Passivo de arrendamento em uma transação de “Sale and Leaseback”	01/01/2024

3.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2025. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas Demonstrações Financeiras. Dentre as alterações e interpretações normativas, espera-se que nenhuma tenha um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia, com exceção da IFRS 18, conforme destacado a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IAS 21 CPC 02(R2)	Falta de Conversibilidade	01/01/2025
IFRS 18 CPC 26(R1) (a)	Apresentação e Divulgações nas Demonstrações Financeiras	01/01/2027
IFRS 19 CPC 26(R1)	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	01/01/2027
OCPC 10	Créditos de Carbono (tCO2e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	01/01/2025

(a) Embora a IFRS 18 não impacte o reconhecimento e a mensuração de itens nas demonstrações financeiras consolidadas, espera-se que tenha um efeito significativo na forma de apresentação e divulgação de determinados elementos.

Não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na opinião da Administração, ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras, no entanto os estudos seguem em andamento.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Caixa e bancos (a)	**-**	368	**8.951**	12.323
Total caixa e equivalentes de caixa (Nota 17.i.d, 17.ii.a e 17.iii)	**-**	368	**8.951**	12.323

(a) São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. Compõem-se do saldo de caixa com liquidez imediata e risco insignificante de mudança de valor.

4.2 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Fundos de renda fixa (a)	**-**	54.961	**50**	55.666
Fundo de investimento em participações (FIP) (a)	**8.847**	3.585	**8.847**	6.838
Certificado de depósitos bancários (b)	**-**	160	**1.327**	3.468
Aplicações financeiras restritas (c)	**8.769**	4.534	**227. 684**	132.947
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	**17.616**	63.240	**237.908**	198.919
Fundos de investimentos em participações (FIP) (a)	**62.707**	-	**62.707**	-
Fundos de investimento não circulante (d)	-	-	**106.564**	81.106
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	**62.707**	-	**169.271**	81.106
Total títulos e valores mobiliários (Nota 17.i.d, 17.ii.a e 17.iii)	**80.323**	63.240	**407.179**	280.025

(a) Fundos exclusivos e abertos com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimentos em participações.
(b) Em 31 de dezembro de 2024 os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 75% a 101% (75% a 105% em 31 de dezembro de 2023) do Certificado de Depósito Bancário.
(c) Aplicações financeiras restritas são representadas por, recursos bloqueados judicialmente, em garantias e de patrimônio separado, junto a instituições financeiras, a atualização do saldo segue 100% do Certificado de Depósito Interbancário.
(d) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia manteve os seguintes ativos por meio de um fundo de investimento no qual não possui controle nem influência significativa:
i. Shopping Fashion Mall e Jardim Guadalupe Shopping, efetuada por um fundo de participações.
A Companhia, através da sua controlada Gafisa Propriedades, efetuou a marcação a valor justo por meio de resultado, em linha com o CPC 38 – Instrumentos Financeiros, da rubrica aplicada em fundos de investimento e o montante total mensurado de valorização das cotas dos fundos no exercício apresentado foi de R$25.415 (R$438 em 2023) (Nota 21).

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Clientes de incorporação e venda de imóveis	**284.619**	285.892	**1.070.268**	776.184
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	**(2.526)**	(2.662)	**(2.644)**	(3.878)
(-) Provisão para distratos	**(35.966)**	(16.087)	**(40.470)**	(32.956)
(-) Ajuste a valor presente (a)	**-**	-	**(16.475)**	(18.948)
Clientes de serviços e construção e outros (b)	**259.914**	248.937	**60.304**	78.190
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 17.i.d e 17.ii.a)	**506.041**	516.080	**1.070.983**	798.592
Circulante	**462.364**	469.032	**812.755**	712.035
Não circulante	**43.677**	47.048	**258.228**	86.557

(a) Para o cálculo de desconto do valor presente foi utilizada uma taxa média líquida de 6,18% no exercício findo de 31 de dezembro de 2024 (10,31% dezembro de 2023).
(b) Do total apresentado na rubrica na controladora, R$229.360 refere-se a operação entre empresas controladas do grupo (R$239.478 dezembro de 2023).

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	**31/12/2024**	31/12/2023	**31/12/2024**	31/12/2023
Vencidas:				
Até 90 dias (a)	**3.393**	666	**17.866**	55.157
De 91 a 180 dias	**3.539**	544	**47.018**	15.254
Acima de 180 dias	**108.026**	217.091	**183.395**	332.262
A vencer:	**114.958**	218.301	**248.279**	402.673
2024	**-**	287.106	**-**	410.050
2025	**347.406**	12.952	**562.699**	21.181
2026	**79.148**	12.298	**229.836**	16.287
2027	**2.175**	2.973	**41.840**	2.473
2028 em diante	**846**	1.199	**47.918**	1.710
	429.575	316.528	**882.293**	451.701
(-) Ajuste a valor presente	**-**	-	**(16.475)**	(18.948)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	**(38.492)**	(18.749)	**(43.114)**	(36.834)
	506.041	516.080	**1.070.983**	798.592

(a) A variação sobre o montante de vencidos até 90 dias, deve-se principalmente a conclusão do processamento do fluxo de repasse das unidades junto aos bancos e cartórios, referente aos empreendimentos entregues dentro do exercício.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados -- Continuação

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

	Contas a receber de incorporação e serviços prestados		Imóveis a comercializar (Nota 6)	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**(36.816)**	**(61.013)**	**21.054**	**58.729**
Adições (Nota 19)	(5.315)	(12.207)	3.039	11.750
Baixas / Reversões (Nota 19)	23.382	36.386	(11.535)	(43.663)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**(18.749)**	**(36.834)**	12.558	26.816
Adições (Nota 19)	(19.743)	(23.643)	13.786	17.212
Baixas / Reversões (Nota 19)	-	17.363	-	(12.055)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**(38.492)**	**(43.114)**	**26.344**	**31.973**

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Terrenos	**120.415**	202.445	**636.714**	1.178.226
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	**(9)**	(9)	**(9)**	(9)
(-) Ajuste a valor presente	**(3)**	(10)	**(7)**	(78)
Imóveis em construção (Nota 26)	**38.499**	52.237	**906.771**	833.515
Unidades concluídas	**37.510**	44.545	**265.136**	384.360
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	**(5.452)**	(6.413)	**(9.921)**	(22.736)
Provisão para distratos (Nota 5)	**26.344**	12.558	**31.973**	26.816
Total imóveis a comercializar	**218.266**	305.353	**1.830.657**	2.400.094
Circulante	**85.396**	136.697	**1.461.901**	1.737.196
Não circulante	**132.870**	168.656	**368.756**	662.898

Durante o exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**(8.975)**	**(35.745)**
Reversão (a)	2.553	13.000
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**(6.422)**	**(22.745)**
Reversão (a)	961	12.815
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**(5.461)**	**(9.930)**

a) Valor referente à reversão de *impairment* por venda das unidades negociadas e revisão do cálculo.

O montante de imóveis a comercializar dados em garantia dos passivos financeiros está descrito na Nota 10.

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Adiantamentos a fornecedores	**3.277**	32.747	**34.970**	68.821
Valores a Receber por Venda de Investimento (a)	**14.000**	-	**14.000**	-
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	**10.876**	12.402	**25.962**	22.994
Depósitos judiciais (Nota 15.a)	**71.189**	71.977	**76.653**	77.517
Valor sentença arbitral (b)	**73.953**	54.166	**134.566**	114.779
Créditos à receber ativos jurídicos (c)	**119.990**	-	**119.990**	-
Seguros diferidos	**2.177**	1.775	**2.398**	2.245
Outros ativos	**7.913**	7.914	**49.494**	34.373
Total demais ativos	**303.375**	180.981	**458.033**	320.729
Circulante	**159.520**	108.816	**285.444**	242.405
Não circulante	**143.855**	72.165	**172.589**	78.324

(a) A variação no exercício refere-se a conclusão da operação de venda das SPEs. (Nota 1.2)

(b) Valor referente a resultado de sentença arbitral relacionado à contratos de construção de empreendimentos com sócios, o qual foi proferido em 12 de novembro de 2019 pelo Tribunal Arbitral administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comercio Brasil – Canada. A ação encontra-se em processo de execução em 2024.

(c) Valor refere-se a créditos reconhecidos judicialmente em decisões que transitaram em julgado, constituindo títulos executivos judiciais em favor da Companhia.

Notas Explicativas
Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos

8.1 Investimentos em participações societárias

(i) Informações de controladas, coligadas e controladas em conjunto

												Controladora				Consolidado			
		Participação no capital social %		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial	
Controladas		**2024**	**2023**	**2024**		**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Gafisa Propriedades Incorporação Administração S/A	-	**100%**	**100%**	**1.310.427**	**473.348**	**837.079**	659.341	**89.520**	109.771	**837.079**	659.341	**89.520**	109.771	-	-	-	-		
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	-	**100%**	**100%**	**269.553**	**56**	**269.497**	269.529	**(32)**	297	**269.497**	269.529	**(32)**	297	-	-	-	-		
Gafisa Rio Serviços Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**926.874**	**822.745**	**104.129**	192.712	**(88.583)**	(73.552)	**123.851**	192.739	**(68.861)**	(73.524)	-	-	-	-		
Flor Do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**275.540**	**205.886**	**69.654**	63.173	**6.481**	(2.588)	**69.654**	63.173	**6.481**	(2.588)	-	-	-	-		
Gafisa Spe 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**87.851**	**20.758**	**67.093**	67.099	**421**	2.155	**67.093**	67.099	**(505)**	2.155	-	-	-	-		
Nuove Direzioni Spe - Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**73.977**	**14.216**	**59.761**	68.465	**(8.704)**	6.557	**59.761**	68.465	**(8.704)**	6.557	-	-	-	-		
Upcon Spe 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**53.805**	**1**	**53.805**	53.805	**-**	-	**53.805**	53.805	**-**	-	-	-	-	-		
Gdu Loteamentos Ltda	-	**100%**	**100%**	**53.066**	**3.903**	**49.163**	62.856	**(5.277)**	(6.774)	**49.163**	62.856	**(5.277)**	(6.774)	-	-	-	-		
Gafisa Spe 81 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**48.683**	**2.778**	**45.904**	47.627	**(1.723)**	(835)	**45.904**	47.627	**(1.723)**	(835)	-	-	-	-		
Upcon Spe 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**44.769**	**724**	**44.045**	44.045	**(1)**	(1)	**44.045**	44.045	**(1)**	(1)	-	-	-	-		
Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliário Ltda	-	**100%**	**100%**	**132.252**	**91.629**	**40.623**	53.058	**(12.435)**	(2.562)	**40.623**	53.058	**(12.435)**	(2.562)	-	-	-	-		
Upcon 34 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	**100%**	**100%**	**93.609**	**58.808**	**34.802**	37.301	**(2.499)**	(4.622)	**34.802**	37.301	**(2.499)**	(4.622)	-	-	-	-		
Gafisa Spe 132 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**40.139**	**9.515**	**30.624**	30.487	**4**	(4)	**30.624**	30.487	**4**	(4)	-	-	-	-		
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	**100%**	**100%**	**170.514**	**144.714**	**25.800**	40.078	**(14.277)**	(2.688)	**25.800**	40.078	**(14.277)**	(2.688)	-	-	-	-		
Gafisa Spe 137 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**25.851**	**261**	**25.589**	25.649	**(60)**	-	**25.589**	25.649	**(60)**	-	-	-	-	-		
Aurigal Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**53.518**	**29.984**	**23.534**	23.658	**(124)**	(83)	**23.534**	23.658	**(124)**	(83)	-	-	-	-		
Gafisa Spe 89 Empreendimentos Imobiliários S/A	-	**100%**	**100%**	**20.825**	**990**	**19.835**	19.832	**4**	(122)	**19.835**	19.832	**4**	(122)	-	-	-	-		
Plewades Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**143.060**	**124.231**	**18.829**	24.946	**(6.117)**	(2.461)	**18.829**	24.946	**(6.117)**	(2.461)	-	-	-	-		
Upcon 37 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	**100%**	**100%**	**39.833**	**21.753**	**18.081**	18.195	**(115)**	(3.672)	**18.081**	18.195	**(115)**	(3.672)	-	-	-	-		
Novum Directiones - Investimentos E Participações S/A	-	**100%**	**100%**	**404.510**	**387.222**	**17.288**	16.193	**1.095**	(46.484)	**17.288**	16.193	**1.095**	(46.484)	-	-	-	-		
Gafisa Spe 111 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**17.984**	**1.787**	**16.197**	16.198	**(1)**	7	**16.197**	16.198	**(1)**	7	-	-	-	-		
Nunkis Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**40.225**	**25.298**	**14.927**	13.536	**48**	(10)	**14.927**	13.536	**48**	(10)	-	-	-	-		
Cunha Gago Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**13.807**	**1.430**	**12.377**	-	**(315)**	-	**12.377**	-	**(315)**	-	-	-	-	-		
Hugarias Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**22.651**	**10.951**	**11.699**	25.407	**(13.708)**	(7.826)	**11.699**	25.407	**(13.708)**	(7.826)	-	-	-	-		
Gafisa Spe 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**17.357**	**5.793**	**11.564**	12.081	**(517)**	(1.484)	**11.564**	12.081	**(517)**	(1.484)	-	-	-	-		
Gafisa Spe 134 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**12.888**	**1.891**	**10.996**	8.523	**(372)**	(73)	**10.996**	8.523	**(372)**	(74)	-	-	-	-		
Gafisa 80 Participações S/A	-	**100%**	**100%**	**11.905**	**3.533**	**8.372**	8.454	**(81)**	(93)	**8.372**	8.454	**(81)**	(93)	-	-	-	-		
Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**9.996**	**2.452**	**7.544**	7.782	**296**	452	**7.544**	7.782	**296**	452	-	-	-	-		
Upcon Spe 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**7.885**	**471**	**7.414**	7.414	**-**	222	**7.414**	7.414	**-**	222	-	-	-	-		
Upcon 36 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	**100%**	**100%**	**72.913**	**66.485**	**6.428**	8.578	**(2.149)**	(6.092)	**6.428**	8.578	**(2.149)**	(6.092)	-	-	-	-		
Upcon Spe 18 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	**100%**	**100%**	**6.954**	**1.035**	**5.919**	5.966	**(47)**	-	**5.919**	5.966	**-**	-	-	-	-	-		
Maraville Gfsa Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**7.385**	**2.061**	**5.325**	7.319	**(1.995)**	38	**5.325**	7.319	**(1.995)**	38	-	-	-	-		
Gafisa Vendas Interm. Imobiliária Ltda	-	**100%**	**100%**	**33.304**	**28.165**	**5.139**	4.943	**196**	3.537	**5.139**	4.943	**-**	3.537	-	-	-	-		
Upcon Spe 4 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	**100%**	**100%**	**3.788**	**5**	**3.783**	3.783	**-**	-	**3.783**	3.783	**-**	-	-	-	-	-		
Upcon Spe 6 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**3.821**	**355**	**3.466**	-	**-**	-	**3.466**	-	**-**	-	-	-	-	-		
Gafisa Spe 133 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**27.676**	**24.394**	**3.282**	3.645	**(362)**	(200)	**3.282**	3.645	**(362)**	(200)	-	-	-	-		
Ajuste Ocpc01 - Juros Capitalizados(D)	(a)	**0%**	**100%**	**-**	**-**	**-**	-	**-**	-	**155.370**	133.287	**22.083**	32.052	-	-	-	-		
Outros	-	**0%**	**100%**	**81.367**	**44.289**	**37.079**	82.755	**(1.210)**	(38.470)	**36.298**	81.783	**(1.381)**	(36.610)	-	-	-	-		
Subtotal Controladas				**4.660.562**	**2.633.917**	**2.026.646**	**2.034.433**	**(62.639)**	**(77.660)**	**2.181.235**	**2.166.775**	**(21.931)**	**(43.721)**	-	-	-	-		

Notas Explicativas
Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos

8. 1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

(i) Informações de controladas e controladas em conjunto e coligadas -- Continuação

										Controladora				Consolidado			
		Participação no capital social %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial	
Controladas em conjunto		**2024**	**2023**	**2024**	**2024**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Gafisa E Ivo Rizzo Spe-47 Emp. Imob. Ltda.	-	**80%**	80%	**99.868**	**1.409**	**98.458**	**98.229**	**230**	**1.022**	**78.767**	78.584	**184**	**817**	**78.767**	**78.584**	**184**	**817**
Sitio Jatiuca Emp. Imob. Spe Ltda	-	**50%**	50%	**36.692**	**3.797**	**32.894**	**32.657**	**237**	**(1.233)**	**16.447**	16.329	**118**	**(616)**	**16.447**	**16.329**	**118**	**(616)**
Fit 13 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	**50%**	50%	**22.452**	**1.263**	**21.189**	**21.190**	**(1)**	**192**	**10.594**	10.595	**-**	**97**	**10.594**	**10.595**	**-**	**97**
Performance Gafisa General Severiano Ltda	-	**50%**	50%	**19.111**	**(681)**	**19.792**	**19.810**	**(18)**	**8.156**	**9.896**	9.905	**(9)**	**4.078**	**9.896**	**9.905**	**(9)**	**4.078**
Atins Emp. Imob.S Ltda.	-	**50%**	50%	**17.394**	**1.013**	**16.380**	**16.370**	**10**	**(66)**	**8.190**	8.185	**5**	**(33)**	**8.190**	**8.185**	**5**	**(33)**
Gafisa Spe 55 Emp. Imob. Ltda.	-	**80%**	80%	**8.817**	**3.762**	**5.055**	**7.116**	**(2.060)**	**(188)**	**4.044**	5.693	**(1.648)**	**(151)**	**4.044**	**5.693**	**(1.648)**	**(151)**
Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.	-	**50%**	50%	**8.008**	**2.443**	**5.565**	**5.666**	**(60)**	**110**	**2.783**	2.833	**(50)**	**66**	**2.783**	**2.833**	**(50)**	**66**
Gafisa Spe 40 Emp. Imob. Ltda.	-	**50%**	50%	**6.114**	**591**	**5.524**	**6.119**	**(595)**	**669**	**2.762**	3.059	**(298)**	**335**	**2.762**	**3.059**	**(298)**	**335**
Parque Aguas Empr. Imob. Ltda.(A)	-	**50%**	50%	**5.200**	**770**	**4.430**	**-**	**(17)**	**-**	**2.215**	-	**(7)**	**-**	**2.215**	**-**	**(7)**	**-**
Outros	–	**-**		**30.024**	**13.362**	**16.664**	**27.768**	**324**	**1.041**	**6.920**	13.316	**140**	**407**	**48.929**	**50.949**	**4.044**	**326**
Subtotal Controladas em Conjunto				**253.680**	**27.729**	**225.951**	**234.925**	**(1.950)**	**9.703**	**142.618**	**148.499**	**(1.565)**	**5.000**	**184.627**	**186.132**	**2.339**	**4.919**
Coligadas																	
Città Ville Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda		**50%**	**50%**	**3.663**	**446**	**3.217**	3.647	**(430)**	701	**1.608**	1.824	**(215)**	349	**1.608**	1.824	**(215)**	349
Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda		**50%**	**45%**	**1.155**	**130**	**1.025**	1.036	**(11)**	(1)	**461**	466	**(5)**	-	**461**	466	**(5)**	-
Outros				**-**	**-**	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**738**	734	**2**	3
Subtotal Coligadas				**4.818**	**576**	**4.242**	4.683	**(441)**	700	**2.069**	2.290	**(220)**	349	**2.807**	3.024	**(218)**	352
Subtotal controladas, controladas em conjunto e coligadas				**4.919.060**	**2.662.222**	**2.256.839**	2.274.041	**(65.030)**	(67.257)	**2.325.922**	2.317.564	**(23.716)**	(38.372)	**187.433**	189.156	**2.121**	5.271
Provisão para passivo a descoberto (f)																	
Jose Homero Spe Empreendi		**100%**	**100%**	**42.555**	**83.358**	**(40.802)**	**(34.298)**	**(6.504)**	**(21.156)**	**(40.802)**	(34.299)	**(6.504)**	**(21.156)**	**-**	**-**		**-**
Upcon Spe 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda		**100%**	**100%**	**9.530**	**44.783**	**(35.253)**	**6.335**	**(44.985)**	**(1.684)**	**(35.254)**	6.335	**(44.985)**	**(1.684)**	**-**	**-**		**-**
Upcon Spe 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda		**100%**	**100%**	**1.863**	**32.049**	**(30.185)**	**(37.766)**	**7.581**	**(16.336)**	**(30.185)**	(37.766)	**7.581**	**(16.336)**	**-**	**-**		**-**
Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 Spe Ltda		**50%**	**50%**	**1.934**	**18.085**	**(16.151)**	**(16.120)**	**(22)**	**(512)**	**(8.075)**	(8.060)	**(11)**	**(256)**	**(8.075)**	**(8.060)**	**(11)**	**(256)**
Upcon Spe 25 Empreendimentos Imobiliários Ltda		**100%**	100%	**3.704**	**11.001**	**(7.297)**	**(5.384)**	**(1.912)**	**(5.080)**	**(7.297)**	(5.384)	**(1.912)**	**(5.080)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Upcon Spe 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda		**100%**	100%	**21**	**6.146**	**(6.125)**	**-**	**-**	**-**	**(6.125)**	-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Manhattan Square Emp. Imob. Com. 01 Spe Ltda		**100%**	50%	**2.621**	**12.171**	**(9.550)**	**(9.508)**	**(26)**	**(362)**	**(4.775)**	(4.754)	**(13)**	**(181)**	**(4.775)**	**(4.754)**	**(13)**	**(181)**
Yankir Empreendimentos Imobiliários Ltda		**50%**	100%	**4.658**	**8.407**	**(3.748)**	**-**	**-**	**-**	**(3.748)**	-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Gafisa Spe-48 S/A		**100%**	80%	**3.141**	**7.617**	**(4.475)**	**-**	**(7.213)**	**-**	**(3.580)**	-	**(5.771)**	**-**	**(3.580)**	**-**	**(5.771)**	**-**
Gafisa Spe- 130 Empreendimentos Imobiliários Ltda.		**80%**	100%	**7.106**	**10.571**	**(3.465)**	**(2.894)**	**(571)**	**(660)**	**(3.465)**	(2.894)	**(571)**	**(660)**	**-**	**-**	**-**	**-**
Yankir Empreendimentos Imobiliários Ltda		**100%**	100%	**-**	**3.000**	**(3.000)**	**(3.000)**	**-**	**-**	**(3.000)**	(3.000)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Outros		**100%**	0%	**69.589**	**86.628**	**(17.044)**	**(17.225)**	**(16.150)**	**(14.816)**	**(16.713)**	(16.544)	**(18.685)**	**(17.879)**	**(18.027)**	**(9.810)**	**(10.779)**	**13.488**
Total provisão para passivo descoberto				**146.722**	**323.816**	**(177.095)**	**(133.498)**	**(69.802)**	**(77.831)**	**(163.019)**	**(120.004)**	**(70.871)**	**(80.457)**	**(34.457)**	**(22.624)**	**(16.574)**	**13.051**
Ágio fundamentado por mais valia de estoques (b)										**15.141**	13.345	**-**	**-**	**--**			
Ágio por Rentabilidade Futura (c)										**28.236**	28.236			**28.236**	**28.236**		
Ágio fundamentado por mais valia Gafisa Propriedades (Upcon S/A) (c)										**76.986**	57.561	**--**	**-**	**--**			
Ágio por Rentabilidade Futura - Peró e CG3500 (d)											**-**	**--**		**--**	**51.101**		
Ágio por Rentabilidade Futura - Bait Inc (f)											**-**	**-**		**93.845**	**93.845**		
Total de Investimentos (g)										**2.466.007**	**2.416.706**	**(23.716)**	**(38.372)**	**309.513**	**362.337**	**2.121**	**5.271**
Total equivalência patrimonial												**(94.587)**	**(118.829)**			**(14.453)**	**18.322**

Notas Explicativas
Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos -- Continuação

8. 1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

(i) Informações de controladas e controladas em conjunto e coligadas -- Continuação

(a) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCPC01.
(b) Valor do ágio resultante referente à aquisição de controle da SPE GDU Loteamentos Ltda. cedida em 27 de dezembro de 2019 pela Alphavile Urbanismo para o negócio de desenvolvimento urbano.
(c) Valor do ágio resultante referente à aquisição da UPCON S/A e 4 SPEs da holding Calçada, ambas adquiridas em 2020.
(d) Valor o ágio resultante referente à aquisição de 2 SPEs da holding Wotan Realty, adquirida em 29 de outubro de 2021. No exercício findo dezembro de 2024, a Companhia efetuou a reclassificação do terreno Perró para a rubrica de propriedade para investimentos em função da alteração do seu uso (Nota 8.2). e concluiu a venda do terreno CG3500.
(e) A provisão para passivo descoberto está registrada na rubrica "Outras Obrigações" (Nota12).
(f) Valor do ágio referente à aquisição da Bait Inc, adquirida em 16 de setembro de 2022;
(g) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os montantes totais de ágios, foram submetidos ao teste de redução ao valor recuperável (" *impairment* "). Para essas demonstrações financeiras, a Companhia reavaliou premissas utilizadas e não identificou necessidade de ajustes de redução ao valor recuperável desses ativos.

(ii) Informações de investidas significativas

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	2024	2023	**2024**	2023	**2024**	2023
Caixas e Equivalente de Caixa	**165.214**	(25.589)	**8.511**	12.989	**151**	463
Ativo Circulante	**3.164.929**	5.223.739	**116.880**	123.862	**2.349**	2.665
Ativo Não Circulante	**1.560.884**	1.477.118	**135.896**	138.317	**2.469**	2.465
Passivo Circulante	**2.093.147**	3.790.193	**19.926**	20.255	**576**	447
Passivo Não Circulante	**586.299**	876.231	**6.900**	6.999	**-**	-
Receita Líquida	**908.710**	695.482	**3.789**	4.390	**-**	123
Custos operacionais	**(855.331)**	(661.906)	**(115)**	(2.477)	**(3)**	4
Depreciação e Amortização	**(2.650)**	(3.664)	**-**	-	**-**	-
Resultado Financeiro	**(90.853)**	(39.582)	**487**	414	**78**	4
Resultado de IR e Contribuição Social	**6.378**	(35.189)	**(141)**	(3.426)	**(21)**	-
Resultado Operação Continuada	**(42.918)**	(75.515)	**(1.950)**	9.703	**(441)**	700
Resultado Operação Descontinuada	**-**	-	**-**	-	**-**	(2.145)

(iii) Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Saldo inical	**2.416.706**	2.435.150	**362.337**	394.965
Equivalência patrimonial	**(23.716)**	(38.372)	**2.121**	3.125
Integralização (redução) capital	**86.997**	61.353	**(1.000)**	(41.213)
Venda de Participação em SPEs Controladas (a)	**(29.810)**	-	**-**	-
Dividendos	**134**	-	**(5.916)**	-
Baixa do Ágio Investimentos CG3500	**-**	-	**(43.688)**	-
Baixa do Ágio Alocado em Estoque	**(12.583)**	(30.800)	**-**	-
Outros Investimentos	**28.279**	(10.625)	**(4.341)**	5.460
Saldo final	**2.466.007**	2.416.706	**309.513**	362.337

(a) Baixa do movimento de Investimento no exercício referente a venda de participação integral em sociedade controlada classificada como Ativo Mantido para Venda, de acordo com o CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

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

8. Investimentos -- Continuação

8.2 Propriedades para investimento

O valor justo da propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2024 foi calculado com base em uma avaliação conduzida naquela data por avaliadores independentes que não tem relação com o Companhia. A avaliação está de acordo com a norma brasileira de avaliação de bens NBR 14.653.. O valor justo foi determinado com base no método comparativo de dados do mercado que reflete o preço de transações recentes para propriedades similares.

Ao estimar o valor justo das propriedades, o maior e melhor uso das propriedades é o seu uso atual.

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve movimentação conforme a seguir:

	Controladora	Consolidado
Em 1º de janeiro de 2023	-	88.262
Adições	-	
Alienação	-	(8.430)
Aumento no valor justo durante o exercício	-	5.559
Em 31 de dezembro de 2023	-	85.391
Adições		
Unidade comerciais (a)	4.190	9.312
Terreno (b)	-	319.775
Alienação	-	
Aumento no valor justo durante o exercício (Nota 20)	2.448	85.074
Em 31 de dezembro de 2024	6.638	499.552
Unidades comerciais	6.638	102.640
Terrenos	-	396.912

(a) Refere-se a unidade comercial em São Paulo com o propósito de auferir receita de aluguel

(b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia, em conexão com seu plano estratégico de manter determinados ativos mantidos com o proposito econômico de valorização de capital, e a luz do CPC 28 - Propriedade para investimentos, alterou sua política contábil em relação ao terreno Costa do Peró, efetuando a reclassificação para a rubrica de propriedades para investimentos. Os custos anteriormente registrados nas rubricas Imóveis a Comercializar (Nota 6), Intangível (Nota 9) e Investimentos (Nota 8.1) foram incorporados a propriedade para investimentos, adicionando-se o valor justo calculado por especialista externo independente no montante de R$77.610.

9. Intangível

	Controladora	Consolidado
Em 1º de janeiro de 2023	6.433	190.240
Adições	5.363	8.120
Amortização	(1.729)	(1.362)
Baixa	(7.188)	(9.221)
Em 31 de dezembro de 2023	2.879	187.777
Adições	2.076	2.116
Amortização	(1.039)	(1.100)
Baixa	(2.652)	(5.218)
Transferência (Nota 8.2)	-	(161.271)
Em 31 de dezembro de 2024 (a)	1.264	22.304

(a) Em 31 de dezembro de 2024, os montantes totais de intangíveis foram submetidos ao teste de redução ao valor recuperável ("*impairment* "). Para essas demonstrações financeiras a Companhia reavaliou premissas utilizadas e não identificou necessidade de ajustes de redução ao valor recuperável desses ativos.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

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

10. Empréstimos e financiamentos

Tipo de Operação	Vencimento final	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2024	2023	**2024**	2023
Sistema Financeiro de Habitação - SFH / SFI (i)	Dezembro 2029	TR + 7% a 16% / CDI + 4,3%	**266.930**	275.060	**283.956**	289.682
Cédula de Crédito Bancário - CCB e Certificado de Recebíveis Imobiliários	Setembro 2029	CDI + 2,38% a 12,68% / INCC+ 7,85% a 13%	**233.626**	73.380	**796.360**	840.880
Nota Comercial (ii)	Agosto 2029	CDI + 6,5% a 19,56% / INCC + 10% a 10,5%	**63.381**	49.325	**237.758**	161.199
Outras operações			**70.577**	49.623	**80.681**	58.618
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 17.i.d, 17.ii.a e 17.iii)			**634.514**	447.388	**1.398.755**	1.350.379
Circulante			**423.019**	379.165	**849.150**	596.210
Não circulante			**211.495**	68.223	**549.605**	754.169

(i) Os financiamentos SFH são contratados para a cobertura dos custos relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e contam com garantia real pela hipoteca de primeiro grau dos empreendimentos imobiliários e pela cessão fiduciária ou penhor de seus recebíveis. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo apresentado refere-se ao saldo incontroverso em discussão judicial.

(ii) Notas Comerciais são instrumentos de dívida emitidos pela Companhia e regulados pela B3.

Índices

- Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- Índice de preços no consumidor Amplo (IPCA);
- TR - Taxa Referencial (TR).

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	**Controladora**		**Consolidado**	
	2024	2023	**2024**	2023
2024	**-**	379.165	**-**	596.210
2025	**423.019**	47.533	**849.150**	566.809
2026	**162.156**	16.501	**494.688**	31.861
2027	**10.000**	4.189	**10.000**	155.499
2028 em diante	**39.339**		**44.917**	-
	634.514	**447.388**	**1.398.755**	**1.350.379**

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		**Consolidado**	
	2024	2023	**2024**	2023
Saldo Inicial	**447.388**	504.733	**1.350.379**	1.411.520
Adições	**339.114**	47.606	**764.290**	455.638
Pagamento Principal	**(129.472)**	(88.380)	**(584.229)**	(332.454)
Pagamento de Juros	**(22.516)**	(16.571	**(131.685)**	(184.325)
Saldo Atual	**634.514**	447.388	**1.398.755**	1.350.379

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com determinadas cláusulas. Em 31 de dezembro de 2024, a companhia está adimplente com índices dos covenants.

Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas para as operações de empréstimos e financiamentos estão apresentados a seguir:

	2024	2023
Total de contas a receber[1] mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos.	Dívida quitada	2,93
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades[2], não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	42,76%	55,03%
Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	57,68%	72,06%

(

[1] Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela a apropriar e não demonstrada no Balanço Patrimonial.

[2] Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

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

10. Empréstimos e financiamentos -- Continuação

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R$792.365 (R$1.003.892 em 31 de dezembro de 2023).

A tabela abaixo apresenta resumo das despesas e encargos financeiros e a parcela capitalizada na rubrica imóveis a comercializar.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Total dos encargos financeiros no exercício	**40.472**	94.709	**226.425**	284.251
Encargos financeiros capitalizados (Nota 27.i)	**(2.766)**	(6.214)	**(164.619)**	(187.449)
Subtotal (Nota 21)	**37.706**	88.495	**61.806**	96.802
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"				
Saldo inicial no exercício	**66.074**	89.268	**272.498**	277.236
Encargos financeiros capitalizados	**2.766**	6.214	**164.619**	187.449
Encargos financeiros referente a venda de ativos	**-**	-	**(87.330)-**	-
Encargos apropriados ao resultado (Nota 20)	**(27.159)**	(29.408)	**(169.715)**	(192.187)
Saldo final	**41.681**	66.074	**180.072**	272.498

11. Debêntures

			Controladora		Consolidado	
Programa / emissões	**Remuneração anual**	**Vencimento final**	**2024**	2023	**2024**	2023
Décima Sétima emissão (a)	100% CDI	dezembro-24	**342.102**	311.591	**342.102**	311.591
Décima Oitava emissão (i)	CDI + 4,5%	novembro-27	**8.421**	16.599	**8.421**	16.598
Debênture 365ª e 391ª (iii	CDI + 6,5%	março-25	**-**	-	**19.287**	66.205
Debênture 440ª (iii)	IPCA + 6,5%	agosto-31	**-**	-	**80**	59.959
Debênture 39ª (iv)	IPCA + 6,5%	agosto-31	**-**	-	**44.976**	19.014
Debênture simples (v)	IPCA + 10,5%	maio-31	**-**	-	**69.997**	9.799
Total debêntures (Nota 17.i.d, 17.ii.a, 17.iii e 17.ii)			**350.523**	328.190	**484.863**	483.166
Circulante			**345.470**	312.321	**440.361**	389.454
Não circulante			**5.053**	15.869	**44.502**	93.712

(a) Em dezembro de 2021 a Companhia emitiu a 17º emissão de debêntures, conversíveis mandatoriamente em ações ordinárias, em duas séries, O valor de conversão de tais debêntures foi fixado no momento de sua emissão e - considerando o grupamento - é equivalente, em valores atuais, à cotação de R$19,04, ainda a serem computados juros e correção monetária, a emissão é de espécie quirografária no montante total de R$245.523 com vencimento em 14 de dezembro de 2024. O objeto dessa transação é o pagamento as quotas das sociedades que detém os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro. Em 31 de dezembro de 2024, o montante da mensuração do valor justo da operação é de R$324.359 (R$157.160 em 31 de dezembro de 2023) (Nota 17 (i)(d). Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa DI. Em 12 de fevereiro de 2025, a Companhia divulgou um comunicado ao mercado informando a revogação de liminar que suspendia a conversibilidade das debêntures, entre outros itens (nota 28).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal	Remuneração da dívida	Total da Amortização
	-	-	-
(i)	11.445	1.867	13.312
(ii)	9.081	1.803	10.884
(iii)	47.088	7.306	54.394
(iv)	17.373	4.044	21.417
(v)	23.053	3.592	26.645
	108.040	**18.612**	**126.652**

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Saldo Inicial	**328.190**	174.185	**483.166**	444.776
Adições	**33.625**	187.160	**128.349**	220.353
Pagamento Principal	**(9.081)**	(27.164)	**(108.040)**	(153.500)
Pagamento de Juros	**(2.211)**	(5.991)	**(18.612)**	(28.463)
Saldo Atual	**350.523**	328.190	**484.863**	483.166

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	**2024**	2023	**2024**	2023
2024	**-**	312.321	**-**	389.454
2025	**345.470**	541	**440.361**	1.757
2026	**5.053**	15.328	**20.760**	35.847
2027 em diante	**-**	-	**23.741**	56.108
	350.523	328.190	**484.863**	483.166

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

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

11 Debêntures -- Continuação

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas restritivas para as operações de debêntures na data de emissão dessas demonstrações financeiras. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas estão apresentados a seguir:

		2024	2023
Total de contas a receber[1] mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos.	Dívida quitada		2,93

[1] Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela a apropriar e não demonstrada no Balanço Patrimonial.

12. Outras Obrigações

	Controladora		**Consolidado**	
	2024	2023	**2024**	2023
Aquisição de participações (a)	**-**	-	**11.692**	80.661
Adiantamento para futuras negociações	**-**	-	**-**	20.000
Obrigações por administração de obra	**5.962**	-	**5.962**	-
Obrigações com Investidores (b) (c)	**-**	-	**168.492**	252.429
Notas Promissórias (d)	**-**	-	**66.414**	107.794
Provisões multa sobre atraso de obras	**8**	725	**7.642**	4.777
Distratos a pagar e Provisão de Distratos	**43.829**	44.153	**78.781**	77.449
Provisão para garantia	**13.705**	13.947	**26.615**	26.739
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	**26.322**	12.025	**43.521**	19.859
Provisão para passivo a descoberto (Nota 8 (e))	**163.019**	120.004	**34.493**	22.624
Fornecedores de longo prazo (Nota 17.i)	**649**	144	**10.470**	1.473
Outros passivos (e)	**35.544**	30.563	**45.464**	6.993
Total outras obrigações	**289.038**	221.561	**499.546**	620.798
Circulante	**261.340**	207.805	**313.283**	433.620
Não Circulante	**27.698**	13.756	**186.263**	187.178

(a) Rubrica referente à valores de unidades negociadas para a aquisição da Bait Inc.
(b) Valores referente a obrigações com investidores relacionados a aquisições de terrenos selecionados via sociedades por cota de participação ("SCP") e outras obrigações de crédito. A SCPs tem como objetivo principal a participação em outras sociedades, conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. O aporte total dos sócios participantes será utilizado obrigatoriamente pelas SCPs para compra dos terrenos selecionados, pagamento de outorga onerosa e reembolso do preço de aquisição dos terrenos previamente adquiridos pela Gafisa. Deste modo os sócios participantes terão direto a participação dos resultados dos empreendimentos imobiliários.
(c) Variação em função da reclassificação dos saldos das controladas disponíveis para venda, conforme Nota 1.2.
(d) A rubrica refere-se a obrigações de pagamento que poderão ser convertidas em participações dos credores aos projetos que estão relacionadas, o montante é atualizado à uma taxa média de 14,4% a.a. com o vencimento final entre mai/27.
(e) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

13. Provisões para demandas judiciais e compromissos

A Companhia constitui provisão em face de perdas prováveis decorrentes de ações trabalhistas, cíveis e tributárias, baseada nas informações de seus assessores jurídicos internos e externos. Durante o exercício findo em 31 de dezembro 2024, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	**Processos cíveis**	**Processos tributários**	**Processos trabalhistas**	**Total**
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	**229.976**	**17**	**3.807**	**233.800**
Complemento de provisão (Nota 20)	52.458	-	-	**52.458**
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(56.145)	-	(3.308)	**(59.453)**
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	**226.289**	**17**	**499**	**226.805**
Complemento de provisão (Nota 20)	37.061	-	-	**37.061**
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(58.340)	(15)	880	**(57.475)**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**205.010**	**2**	**1.379**	**206.393**
Circulante	**74.946**	**-**	**-**	**74.946**
Não circulante	**130.064**	**2**	**1.379**	**131.447**

Consolidado	**Processos cíveis**	**Processos tributários**	**Processos trabalhistas**	**Total**
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	**231.257**	**17**	**3.808**	**235.082**
Complemento de provisão (Nota 20)	**66.010**	**-**	**-**	**66.010**
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	**(61.024)**	**-**	**(3.305)**	**(64.330)**
Saldo em 31 de Dezembro de 2023	**236.243**	**17**	**503**	**236.763**
Complemento de provisão (Nota 20)	39.179	-	-	**39.179**
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(59.940)	(14)	876	**(59.078)**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**215.483**	**3**	**1.379**	**216.864**
Circulante	**85.418**	**-**	**-**	**85.418**
Não circulante	**130.065**	**3**	**1.379**	**131.446**

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

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

13. Provisões para demandas judiciais e compromissos --Continuação

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R$71.189 (R$71.977 em 2023) na controladora, e R$76.653 (R$77.517 em 2023) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Processos cíveis	**28.972**	29.479	**34.393**	34.936
Processos tributários	**37.127**	36.844	**37.128**	36.923
Processos trabalhistas	**5.090**	5.654	**5.132**	5.658
Total (Nota 7)	**71.189**	71.977	**76.653**	77.517

(i) Risco ambiental

Considerando a diversidade da legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal, que pode restringir ou impedir o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, a Companhia efetua análise de todos os riscos ambientais, incluindo a eventual existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, vegetação e a proximidade do terreno em relação a áreas de preservação permanente, de modo a mitigar riscos no desenvolvimento dos empreendimentos, durante o processo de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos.

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa.

(a) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro de 2024 de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R$935.236 (R$742.312 em 2023) na controladora e R$1.041.597 (R$807.757 em 2023) no consolidado, baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no exercício deve-se ao aumento no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Processos cíveis (a)	**600.429**	455.407	**665.107**	499.158
Processos tributários (b)	**294.300**	228.511	**323.466**	244.922
Processos trabalhistas (c)	**40.507**	58.394	**53.024**	63.677
Total	**935.236**	742.312	**1.041.597**	807.757

(a) Atribuído em sua grande parte a discussões com fornecedores, vicios construtivos, atrasos de obras e assuntos financeiros

(b) Atribuído em grande parte a processos envolvendo discussões com Municípios sobre incidência de ISS-Obra e processos envolvendo discussões com a União sobre Contribuição Previdenciária.

(c) Atribuído, em sua maioria, a processos contra prestadores de serviços, nas quais as empresas consolidadas constam como parte passiva de forma subsidiária ou solidária.

(b) Compromissos relacionados com a conclusão dos empreendimentos imobiliários

A Companhia assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais.

(c) Outros compromissos

Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 10 e 11, a Companhia possui compromissos relacionados à locação de três conjuntos comerciais onde se situam suas instalações, com o custo mensal de R$113 (aluguel + condomínio + IPTU), reajustado pela variação de IGP-M/FGV e o término do contrato em dezembro de 2025. A estimativa para os pagamentos mínimos futuros do aluguel destes contratos para o conjunto comercial (arrendamentos mercantis canceláveis) totaliza R$3.480 considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo:

	Consolidado
Estimativa de pagamentos	2024
2024	**367**
2025	**1.526**
2026	**1.587**
	3.480

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

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

14. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

		Controladora		Consolidado	
	Vencimento	**2024**	2023	**2024**	2023
Obrigações por compra de imóveis	Dez/2026	**7.744**	12.006	**194.190**	92.424
Ajuste a valor presente		**(233)**	(694)	**(244)**	(810)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços		**8.004**	31	**61.189**	42.578
Permuta física – Terrenos (Nota 27.i)		**28.700**	28.753	**107.605**	157.040
Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 17.i.d e 17.ii.a)		**44.215**	40.096	**362.740**	291.232
Circulante		**30.015**	25.896	**181.101**	190.017
Não circulante		**14.200**	14.200	**181.639**	101.215

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	**2024**	2023	**2024**	2023
2024	**-**	25.896	**-**	190.017
2025	**30.016**	14.200	**181.101**	99.129
2026	**14.199**	-	**181.639**	2.086
	44.215	40.096	**362.740**	291.232

15. Patrimônio líquido

15.1 Capital social

O Conselho de Administração da Companhia homologou os seguintes aumentos de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Quantidade de ações subscritas	Aumento de Capital	Preço unitário
17/jan/24	6.016.070	42.233	7,02
21/fev/24	4.350	30	7,02
20/mar/24	43.145	303	7,02
17/abr/24	84	1	7,02
22/abr/24	20.111.432	158.075	7,86
03/jun/24	1.000	7	7,02
23/set/24	26.493.006	84.778	3,20
	52.669.087	285.427	

Desta forma, em 31 de dezembro de 2024 o capital da Companhia era de R$ 1.701.599 (R$1.416.172 em 2023), representado por 115.936.297 (63.267.210 ações em 2023) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 32.913 ações ordinárias (32.913 em 2023) eram mantidas em tesouraria.

				(*) Valor de mercado em R$ mil		Valor contábil R$ mil	
	Quantidade	Preço médio ponderado	% Sobre ações em circulação	2024	2023	2024	2023
Total	**32.913**	**79,9673**	**0,03%**	**39**	**582**	**2.632**	**2.632**

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2024 de R$1,18 (R$10,40 em 2023) não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

A mutação do número de ações em circulação se deu no seguinte formato:

	Ações ordinárias - Em milhares
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2022	**37.884**
Subscrição de ações	22.251
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	3.132
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2023	**63.267**
Subscrição de ações	52.669
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2024	**115.936**
Média ponderada das ações em circulação (Nota 24)	**92.948**

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

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

15. Patrimônio líquido -- Continuação

15.2 Destinações do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem a seguinte destinação, após dedução de eventuais prejuízos acumulados e provisão para imposto de renda. (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou quando o saldo da reserva legal acrescido das reservas de capital exceder 30% do capital social; (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios; e (iii) importância não superior a 71,25% para constituição de Reserva de Investimentos, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e suas controladas.

O Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2024

Em função do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a alocação dos recursos foi realizada da seguinte maneira:

Saldo de resultados acumulados de 2022	-
Resultado líquido do exercício em 2023	(195.310)
Absorção de reservas de lucros a realizar	160.272
Saldo de prejuízos acumulados de 2023	(35.038)
Resultado líquido do exercício em 2024	(40.577)
Saldo de prejuízos acumulados de 2024	(75.615)

15.3 Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica “Despesas gerais e administrativas” (Nota 20) e apresentaram os seguintes efeitos no resultado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Controladora e consolidado	2024	2023
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	(5)	(320)
Total despesas com outorga de ações (Nota 20)	(5)	(320)

Durante o exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a movimentação das opções em circulação está sumarizada a seguir:

	2024		2023	
	Número de opções	**Média ponderada do preço de exercício (Reais)**	**Número de opções**	**Média ponderada do preço de exercício (Reais)**
Opções em circulação no início do exercício	**324.755**	**53,10**	324.755	53,10
Opções expiradas	**(324.755)**	**53,10**	-	-
Opções em circulação no final do exercício	**-**	**-**	324.755	53,10

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias.

Os modelos utilizados pela Companhia para precificação das opções outorgadas são o modelo Binomial para as opções tradicionais e o modelo MonteCarlo para as opções sob o formato de Restricted Stock Options . Em 31 de dezembro de 2024 não há planos vigentes, considerando as opções expiradas em 2024.

16. Imposto de renda e contribuição social

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 é conforme segue:

	Controladora		**Consolidado**	
	2024	2023	**2024**	2023
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das Operações Continuadas	**280**	(191.216)	**(4.716)**	(61.208)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	**(95)**	65.013	**1.603**	20.811
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e RET	**-**	-	**(15.332)**	(5.742)
Equivalência patrimonial	**(32.160)**	(40.402)	**(4.915)**	(4.108)
Plano de opções de ações	**-**	669	**-**	560
Outras diferenças permanentes	**26.022**	(9.744)	**23.233**	(5.734)
Créditos Fiscais não constituídos	**41.801**	457	**51.604**	(12.582)
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	**(76.425)**	(20.087)	**(92.201)**	(15.164)
Total	**(40.857)**	(4.094)	**(36.008)**	(21.959)
Despesas de imposto corrente	**(90)**	(971)	**(18.760)**	(26.347)
Despesas de imposto diferido	**(40.766)**	(14.739)	**(17.248)**	4.387

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

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

16. Imposto de renda e contribuição social -- Continuação

(i) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia realizou em 31 de dezembro de 2024, estudo tributário, com objetivo de avaliar a realização de saldos de impostos diferidos. A avaliação anual de recuperabilidade desses ativos envolve o uso de julgamentos críticos e subjetivos, por parte da administração, na elaboração das estimativas de lucro tributável futuro. A utilização de diferentes premissas ou não concretização de eventos esperados relacionados aos resultados projetados com a reestruturação societária e operacional da Companhia pode modificar significativamente as perspectivas de realização desse ativos fiscais diferidos e a eventual necessidade de registro de redução ao valor recuperável, com consequente impacto nas demonstrações financeiras. Para essas demonstrações financeiras a Companhia reavaliou as premissas utilizadas e os indicadores internos e externos relacionados e não identificou a necessidade de reconhecimento de perda sobre os créditos diferidos registrados.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	Controladoria		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	**70.173**	77.114	**70.587**	77.499
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	**13.718**	10.435	**13.792**	10.557
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	**239.851**	238.075	**239.952**	238.176
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	**4.806**	4.788	**4.806**	4.788
Demais efeitos	**1.268**	(3.384)	**2.346**	(3.437)
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	**582.672**	512.302	**647.632**	551.039
	912.489	**839.330**	**979.114**	**878.622**
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	**(888.445)**	(812.020)	**(932.995)**	(840.793)
	(888.445)	**(812.020)**	**(932.995)**	**(840.793)**
Passivo				
Deságios	**(1.448)**	(1.448)	**(6.618)**	(2.756)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	**(78.752)**	(38.866)	**(78.752)**	(38.808))
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	**(25.771)**	(28.156)	**(93.058)**	(112.736)
	(105.971)	**(68.470)**	**(156.688)**	**(154.300)**
Total líquido	**(81.927)**	**(41.160)**	**(132.309)**	**(116.471)**

Os saldos de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social a compensar são demonstrados abaixo:

	Controladora					
	2024			2023		
	Imposto de Renda	**Contribuição Social**	**Total**	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	**1.814.833**	**1.814.833**	**-**	1.557.587	1.557.587	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	**453.708**	**163.336**	**617.044**	389.397	140.183	529.580
Crédito fiscal reconhecido	**25.273**	**9.098**	**34.372**	12.705	4.573	17.278
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	**442.435**	**154.238**	**582.672**	376.392	135.610	512.302

	Consolidado					
	2024			2023		
	Imposto de Renda	**Contribuição Social**	**Total**	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	**2.014.943**	**2.014.943**	**-**	1.751.733	1.751.733	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	**503.736**	**181.345**	**685.081**	437.933	157.656	595.590
Crédito fiscal reconhecido	**37.915**	**13.649**	**51.565**	32.758	11.793	44.551
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	**465.821**	**167.695**	**647.632**	405.175	145.863	551.039

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

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

17. Instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Créditos a Receber participação de capital (a)	**-**	-	**156.869**	161.547
Instrumentos debênture conversível (Nota 11)	**324.359**	157.160	**324.359**	157.160
Total instrumentos financeiros	**324.359**	157.160	**481.228**	318.707
Circulante	**324.359**	157.160	**324.359**	318.707
Não circulante	**-**	-	**156.869**	-

(a) O valor justo do ativo foi determinado com base no método de fluxo de caixa descontado, conforme avaliação realizada por avaliador independente. O cálculo considera a projeção dos fluxos de caixa futuros do ativo, descontados a uma taxa de desconto equivalente ao custo de capital próprio (Ke) nominal de 16,90%, refletindo o risco associado ao ativo, as condições de mercado e os parâmetros financeiros aplicáveis. Para a determinação do valor residual, foi adotada a metodologia de perpetuidade, assumindo que, após o período projetado, o ativo continuará gerando fluxos de caixa constantes ou com crescimento sustentável no longo prazo.

A Companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros etc.) o qual é submetido aos órgãos da Administração competentes para aprovação e posterior operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. As operações da Companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

(i) Considerações sobre riscos

(a) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o exercício de construção. Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(b) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia possui um instrumento derivativo referente à sua 17ª emissão de debêntures, onde a liquidação da operação será mandatoriamente em conversão de ações da Companhia, essa operação foi iniciada em dezembro de 2021. O instrumento é avaliado a mercado em cada uma das datas base de encerramento dos exercícios a fim de manter o instrumento a valor justo em suas demonstrações. Desde sua emissão, o derivativo apresentou impactos positivos no resultado da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o impacto no resultado foi de R$ 167.200 (Nota 21) (R$ 85.338 em 31 de dezembro de 2023). As variações apresentados por esse instrumento derivativo estão diretamente atreladas ao valor da ação da Companhia, sendo os valores das ações para os respectivos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 de R$ 1,18 e R$ 5,90, respectivamente. No momento da emissão do instrumento derivativo e das debêntures, o preço da ação para conversão foi fixado em R$ 19,04. Adicionalmente, em 12 de fevereiro de 2025, a Companhia divulgou um comunicado ao mercado informando a revogação de liminar que suspendia a conversibilidade das debêntures, entre outros itens (nota 28).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia não contratou novos instrumentos financeiros derivativos.

(c) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré- fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas nas Notas 10 e 11. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos (Nota 5), incide juros de 12% ao ano, apropriado "*pro rata temporis* ".

(d) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

A Companhia não utiliza de instrumentos financeiros que garantam adiantamentos por meio de capital de terceiros ao seus fornecedores, não havendo a pratica em seu fluxo operacional assim como também não há esse risco identificado em suas matrizes.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, mitigando adequadamente o risco de liquidez para a Companhia e controladas (Notas 10 e 11).

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

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

17 Instrumentos Financeiros – Continuação

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, debêntures, fornecedores, obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes, são conforme segue:

	Controladora				
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	**Menos de 1 ano**	**1 a 3 anos**	**4 a 5 anos**	**Mais que 5 anos**	**Total**
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	423.019	211.495	-	-	**634.514**
Debêntures (Nota 11)	345.470	5.053	-	-	**350.523**
Fornecedores	14.912	649	-	-	**15.561**
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 14)	30.015	14.200	-	-	**44.215**
	813.416	**231.397**	**-**	**-**	**1.044.813**
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	17.616	62.707	-	-	**80.323**
Instrumentos Debênture Conversível (Nota17)	324.359	-	-	-	**324.359**
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	462.364	43.677	-	-	**506.041**
	804.339	**106.384**	**-**	**-**	**910.723**

	Consolidado				
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	**Menos de 1 ano**	**1 a 3 anos**	**4 a 5 anos**	**Mais que 5 anos**	**Total**
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	849.150	549.605	-	-	**1.398.755**
Debêntures (Nota 11)	440.361	44.502	-	-	**484.863**
Fornecedores	88.269	10.470	-	-	**98.739**
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 14)	181.101	181.639	-	-	**362.740**
	1.558.881	**786.216**	**-**	**-**	**2.345.097**
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	246.859	169.271	-	-	**416.130**
Instrumentos Debênture Conversível (Nota 17)	324.359	-	-	-	**324.359**
Créditos a Receber participação de capital (Nota 17)	-	156.869	-	-	**156.869**
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	812.755	258.228	-	-	**1.070.983**
	1.383.973	**584.368**	**-**	**-**	**1.968.341**

(i) Considerações sobre riscos

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

	Hierarquia de Valor Justo					
	Controladora			Consolidado		
Em 31 de dezembro de 2024	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Ativos financeiros	-					
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-		-	-	8.951	
Créditos a Receber participação de capital	-		-	-	156.869	
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	80.323	-	-	407.179	
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 17)	-	324.359	-	-	324.359	

	Hierarquia de Valor Justo					
	Controladora			Consolidado		
Em 31 de dezembro de 2023	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Ativos financeiros	-	-	-	-	-	-
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	368	-	-	12.323	-
Créditos a Receber participação de capital - Nota 7	-	-	-	-	161.547	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	63.240	-	-	280.025	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 17)	-	157.160	-	-	157.160	-

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

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

17 Instrumentos Financeiros – Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

a) Cálculo do valor justo

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável.

(i) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.

(ii) O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estão demonstrados a seguir:

	Controladora				
	2024		2023		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Classificação
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	**-**	**-**	368	368	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	**80.323**	**80.323**	63.240	63.240	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	**506.041**	**506.041**	516.080	516.080	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 11)	**324.359**	**324.359**	157.160	157.160	(*)
Mútuo a receber (Nota 18.1)	**55.109**	**55.109**	55.109	55.109	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	**634.514**	**419.438**	447.388	390.300	(**)
Debêntures (Nota 11)	**350.523**	**317.417**	328.190	293.470	(**)
Fornecedores (Nota12)	**15.561**	**15.561**	9.701	9.701	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 14)	**44.215**	**44.215**	40.906	40.096	
Mútuos a pagar (Nota 18.1)	**4.985**	**4.985**	4.985	4.985	

	Consolidado				
	2024		2023		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Classificação
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	**8.951**	**8.951**	12.323	12.323	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	**407.179**	**407.179**	280.025	280.025	(*)
Crédito a receber participação de capital (Nota 5)	**156.869**	**156.869**	161.547	161.547	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	**1.070.983**	**1.070.983**	798.592	798.592	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 11)	**324.359**	**324.359**	157.160	157.160	(*)
Mútuo a receber (Nota 18.1)	**126.593**	**126.593**	56.596	56.596	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	**1.398.755**	**1.022.430**	1.350.379	1.158.918	(**)
Debêntures (Nota 11)	**484.863**	**361.488**	483.166	399.835	(**)
Fornecedores (Nota12)	**98.739**	**98.739**	50.168	50.168	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 14)	**362.740**	**362.740**	291.232	291.232	(**)
Mútuos a pagar (Nota 18.1)	**4.986**	**4.986**	4.986	4.986	(**)

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

b) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("*covenants*"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (*cross default* ou *cross acceleration*), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações.
Essas cláusulas restritivas estão sendo observadas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

(ii) Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante o exercício de 2024.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

17 Instrumentos Financeiros – Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	**634.514**	447.388	**1.398.755**	1.350.379
Debêntures (Nota 11)	**350.523**	328.190	**484.863**	483.166
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	**(80.323)**	(63.608)	**(416.130)**	(292.348)
Dívida líquida	**904.714**	711.970	**1.467.488**	1.541.197
Patrimônio líquido	**1.951.187**	1.706.332	**1.951.996**	1.707.290

(iii) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2024, além dos instrumentos derivativos, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI);

b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA);

c) Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

Para a análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 11,04% TR a 0,82% INCC a 5,48% IPCA a 4,42% IGP-M a 4,51% e o valor de fechamento da ação negociada em R$1,18. Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação
Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação
Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2024. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

		Cenário - Consolidado					
		I	II	III	III	II	I
Operação	**Risco**	**Alta 50%**	**Alta 25%**	**Alta 10%**	**Queda 50%**	**Queda 25%**	**Queda 10%**
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	14.497	7.249	2.899	(14.497)	(7.249)	(2.899)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(51.116)	(25.558)	(10.223)	51.116	25.558	10.223
Debêntures	Alta/queda do CDI	18.205	9.103	3.641	(18.205)	(9.103)	(3.641)
Efeito líquido da variação do CDI		(18.414)	(9.206)	(3.683)	18.414	9.206	3.683
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(1.169)	(585)	(234)	1.169	585	234
Efeito líquido da variação do TR		(1.169)	(585)	(234)	1.169	585	234
Debêntures	Alta/queda do IPCA	2	1	0	(2)	(1)	(0)
Efeito líquido da variação do IPCA		**2**	**1**	**0**	**(2)**	**(1)**	**(0)**
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	(0)	(0)	-	0	0	-
Obrigações por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	7.129	3.565	1.426	(7.129)	(3.565)	(1.426)
Efeito líquido da variação do INCC		**7.129**	**3.565**	**1.426**	**(7.129)**	**(3.565)**	**(1.426)**
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	32.494	16.247	6.499	(32.494)	(16.247)	(6.499)
Efeito líquido da variação do IGP-M		**32.494**	**16.247**	**6.499**	**(32.494)**	**(16.247)**	**(6.499)**
Instrumento financeiro	flutuação do valor da ação	24.498	12.249	4.900	(24.498)	(9.376)	(3.751)
Efeito líquido da flutuação do valor da ação		**24.498**	**12.249**	**4.900**	**(24.498)**	**(9.376)**	**(3.751)**

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

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

18. Partes relacionadas

18.1 Saldos com partes relacionadas

As transações entre a controladora e as empresas relacionadas são realizadas em condições e preços estabelecidos entre as partes.

	Controladora		Consolidado	
Conta correntes	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ativo				
Conta corrente (a):				
Controladas em conjunto	**5.063**	5.063	**27.694**	10.419
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	**13.566**	18.353	**14.045**	18.354
Mútuo a receber (d) (Nota 18 i.a)	**55.109**	55.109	**126.593**	56.596
Dividendos a receber	**11.915**	11.746	**-**	-
	85.653	90.271	**168.332**	**85.369**
Circulante	**30.524**	35.162	**41.739**	28.773
Não circulante	**55.109**	55.109	**126.593**	56.596
Passivo				
Conta corrente (a):				
Controladas	**(381.701)**	(681.726)	**-**	-
Controladas em conjunto	**(110)**	(1.878)	**(109)**	(5.176)
Coligadas	**(13)**	(1)	**(34.012)**	-
Mútuo a pagar (d) (Nota 18.i.a)	**(4.985)**	(4.985)	**(4.986)**	(4.986)
Circulante	**(386.809)**	(688.590)	**(39.107)**	(10.162)
Não circulante	**-**	-	**-**	-

(a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de condomínios e/ou consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento pré- determinado. Tais operações visam simplificar as relações comerciais que demandem administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia recebe uma remuneração pela administração destes empreendimentos.

(b) Refere-se a transações entre a líder do consórcio, parceiros e condomínios.

(c) Os mútuos da Companhia com suas controladas, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa destas controladas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros ali descritos contratualmente. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio.

(d) A Controladora possui o montante à receber de suas controladas de, R$234.511 (Nota 5 (a))esse montante refere-se a prestação de serviço para as controladas do grupo. Para o saldo consolidado não há esse feito já que o montante é eliminado através do processo de consolidação.

A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber e a pagar da Companhia são demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado			
	2024	2023	**2024**	2023	**Natureza**	**Taxa de juros**
Lagunas - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	**6.630**	6.630	**6.630**	6.630	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I	**409**	409	**409**	409	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mall- SPE Yogo Part. Emp.	**37.948**	37.948	**37.947**	37.947	Construção	12% a.a. + IGPM
REC Maguta (a)	**10.122**	10.122	**81.607**	11.610	Gestão de Prop.	10% a.a. + CDI
Total a receber	**55.109**	55.109	**126.593**	56.596		
Dubai Residencial	**1.122**	1.122	**1.400**	1.400	Construção	6% a.a.
Parque Árvores	**1.398**	1.398	**2.467**	2.467	Construção	6% a.a.
Parque Águas	**2.465**	2.465	**1.119**	1.119	Construção	6% a.a.
Total a pagar	**4.985**	4.985	**4.986**	4.986		

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve a assunção de dívida por uma controlada da Companhia de entidade vinculada a um dos fundos de investimentos da Companhia

Operações comerciais

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2024, o montante de comercialização de unidades vendidas à Administração atual é de R$ 3.816 (R$6.435 em 2023), o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R$ 7.862 (R$6.902 em 2023)

18.2 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das controladas possuem garantias de aval ou fiança na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R$923.956 em 31 de dezembro de 2024 (R$2.087.608 em 31 de dezembro de 2023), desse total R$238.717 são garantias com cessão de recebíveis (R$1.124.594 em 31 de dezembro de 2023). A Companhia não possui nenhum direito de recompra sobre a sua cessão de recebíveis.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

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

19. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
Receita operacional bruta	**2024**	2023	**2024**	2023
Incorporação e vendas de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	**77.502**	76.851	**937.168**	1.037.105
Venda de terrenos	**-**	10.527	**113.603.**	80.370
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (nota 5)	**(19.743)**	18.067	**(6.279)**	24.179
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	**(5.719)**	(10.691)	**(32.140)**	(38.122)
Receita operacional líquida	**52.040**	94.754	**1.012.352**	1.103.532

20. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	**(5.850)**	(50.021)	**(490.718)**	(572.631)
Custo de terrenos	**(64.672)**	(15.088)	**(175.007)**	(253.166)
Custo de incorporação	**(180)**	(807)	**(19.215)**	(20.310)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 10)	**(27.159)**	(29.408)	**(169.715)**	(192.187)
Manutenção/garantia	**242**	5.094	**123**	5.771
Custo venda de terrenos	**-**	(11.335)	**(212.147)**	(117.463)
Total custo de incorporação e venda de imóveis	**(97.619)**	(101.565)	**(1.066.679)**	(1.149.986)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	**(699)**	(1.643)	**(7.823)**	(13.074)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	**(4.318)**	(4.166)	**(21.318)**	(19.915)
Despesas com marketing institucional e *Customer Relationship Management* (CRM)	**(24)**	(22)	**(4.101)**	(4.494)
Outras	**-**	(9)	**(673)**	(1.593)
Total despesas comerciais	**(5.041)**	(5.840)	**(33.915)**	(39.076)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	**(35.672)**	(39.913)	**(45.824)**	(51.889)
Despesas com benefícios a empregados	**(4.224)**	(4.717)	**(6.005)**	(6.945)
Despesas com viagens e utilidades	**(1.157)**	(884)	**(1.788)**	(1.422)
Despesas com serviços prestados	**(41.702)**	(35.211)	**(48.301)**	(40.016)
Despesas com aluguéis e condomínios	**(722)**	(577)	**(2.257)**	(2.188)
Despesas com informática	**(4.181)**	(1.497)	**(4.542)**	(3.435)
Despesas com desenvolvimento organizacional	**(1.138)**	(1.734)	**(1.236)**	(2.756)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 15.3)	**(5)**	(320)	**(5)**	(320)
Outras (a)	**27.282**	43.888	**(132)**	(4.986)
Total despesas gerais e administrativas	**(61.519)**	(40.965)	**(110.090)**	(113.957)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 13)	**(37.061)**	(52.458)	**(39.179)**	(66.009)
Atualização participação de capital (Nota 17)	**-**	-	**(4.678)**	96.306
Créditos a receber ativos jurídicos (Nota 7) (b)	**139.777**	48.389	**139.777**	48.389
Atualização valor justo propriedade para investimento (Nota 8.2)	**2.448**	-	**85.074**	-
Outras (c)	**11.040**	99.346	**(13.800)**	87.057
Total outras receitas/(despesas), líquidas	**116.204**	95.277	**167.194**	(165.743)

(a) Valor referente ao rateio de despesas, reembolsáveis a controladora.
(b) Valor refere-se a ações em transito em julgado à favor da Companhia.
(c) Valores pulverizados

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	**8.246**	3.624	**9.809**	16.648
Operações com derivativos (Nota 17 (b))	**167.200**	34.245	**167.200**	34.245
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	**-**	-	**25.415**	2.048
Outras receitas financeiras	**9.695**	1.962	**10.825**	3.830
Subtotal receitas financeiras	**185.141**	39.831	**213.249**	56.771
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 10)	**(37.706)**	(88.495)	**(61.806)**	(96.802)
Juros sobre operação com derivativo	**(33.240)**	(36.815)	**(33.240)**	(36.815)
Amortização custo de captação diferido	**(3.770)**	(1.590)	**(25.393)**	(4.006)
Despesas bancárias	**(8.730)**	(3.082)	**(7.678)**	(2.991)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	**(4.572)**	(12.565)	**(30.277)**	(26.478)
Subtotal despesas financeiras	**(88.018)**	**(142.547)**	**(158.394)**	**(167.092)**
Total resultado financeiro, líquido	**97.123**	**(102.716)**	**54.855**	**(110.321)**

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

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

22. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os montantes registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

	Remuneração da Administração		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	**Conselho de Administração**	**Diretoria executiva**	**Conselho fiscal**
Número de membros	5	6	3
Remuneração Fixa do exercício (em R$)	-	-	-
Salário/pró-labore	1.349	5.559	288
Benefícios diretos e indiretos	-	520	-
Outros (INSS)	270	1.098	58
Valor mensal da remuneração (em R$)	125-	552-	27-
Total da remuneração	1.619	7.177	346
Participação nos lucros e resultado	-	3.849	-
Total remuneração administração	1.619	11.026	346

	Remuneração da Administração		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	**Conselho de Administração**	**Diretoria executiva**	**Conselho fiscal**
Número de membros	5	7	-
Remuneração Fixa do exercício (em R$ mil) Salário/pró-labore	890	4.942	120
Benefícios diretos e indiretos	-	433	-
Outros (INSS)	178	1.976	24
Valor mensal da remuneração (em R$)	82	565	11
Total da remuneração	1.068	6.488	144
Participação nos lucros e resultado	-	4.315	-
Total remuneração administração	**1.068**	**11.233**	**144**

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2024, foi fixada no limite de ate R$20.000 (R$23.000 em 2023), a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 26 de abril de 2024.

23. Seguros

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2024:

Modalidade seguro	**Cobertura R$ mil**
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	**1.754.661**
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	**230.400**
	1.985.061

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

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

24. Lucro e prejuízo por ação

De acordo com o CPC 41, a Companhia deve apresentar os prejuízos básico e diluído por ação. Os dados de comparação dos lucros/prejuízos básico e diluído se baseiam na média ponderada de ações em circulação do exercício, e todas as ações com potencial de diluição em aberto para cada exercício apresentado, respectivamente.

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações e as ações resgatáveis de participação de acionistas não controladores tivessem sido emitidas durante os respectivos exercícios, utilizando o preço médio ponderado das ações.

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro e prejuízo por ação básico e diluído. Em função do prejuízo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	2024	2023
Numerador básico		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	**(40.577)**	(195.310
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	**(40.577)**	(195.310)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 15.1) (a)	**92.948**	59.409
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	**(0,437)**	(3,288)
De operações continuadas	**(0,437)**	(3,288)
Numerador diluído		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	**(40.577)**	(195.310)
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	**(40.577)**	(195.310)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 15.1)	**92.948**	59.409
Opções de ações	**-**	(264)
Efeito antidiluição	**-**	264
Média ponderada diluída do número de ações	**92.948**	59.409
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	**(0,437)**	(3,288)
De operações continuadas	**(0,437)**	(3,288)

25. Informações por segmento

A administração da Companhia analisa informações por segmento por meio das localizações geográfica das operações em que atua.

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Gafisa, para empreendimentos de alta e média renda no principalmente na cidade de São Paulo, Gafisa Rio, para empreendimentos de alta e média renda no estado do Rio de Janeiro.

A Administração da Companhia, responsável por alocar recursos nos negócios e monitorar o progresso dos mesmos, usa informações a valor presente econômico, derivada de uma combinação de resultados operacionais históricos e resultados operacionais projetados.

A Companhia apresenta abaixo as principais rubricas da demonstração do resultado e do balanço patrimonial relacionada a cada segmento de atuação.

As informações por segmento não segregam despesas operacionais. Receitas de clientes individuais não representam mais que 10% das receitas líquidas de vendas ou prestação de serviços.

			Consolidado
	Gafisa	**Gafisa Rio**	**2024**
Receita operacional líquida	840.242	172.110	1.012.352
Custo operacional	(872.729)	(193.950)	(1.066.679)
Lucro bruto	**(32.487)**	**(21.840)**	**(54.327)**
Despesas com vendas	(31.339)	(2.576)	(33.915)
Despesas gerais e administrativas	(91.967)	(18.123)	(110.090)
Depreciação e amortização	(13.558)	(421)	(13.979)
Total do ativo	4.397.318	905.049	5.302.367
Total do passivo	2.569.173	781.198	3.350.371

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

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

26. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

Em atendimento aos Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas incorporadoras

	Consolidado
	2024
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	453.956
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	(315.508)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	(319.387)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	1.771.488
Receita de vendas apropriadas:	1.333.432
Receitas de vendas apropriadas	(15.900)
Distratos – receitas estornadas	
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	**1.317.532**
Receita de vendas a apropriar (a+b) (a)	**453.956**
(ii) Receita de indenização por distratos	**4.967**
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	**21.501**
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	43.701
Ajustes em contas a receber de clientes	30.558
Receita indenização por distratos	(5.257)
Passivo – devolução por distratos	
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(1.257.927)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(946.468)
Encargos Financeiros Apropriados	(164.762)
Distratos – custos de construção	753
Distratos – encargos financeiros	3.296
(b) Custo incorrido líquido	**(942.419)**
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b) (b)	**(315.508)**
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	(1.226.158)
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.226.158)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	906.771
Custo orçado a apropriar	**(319.387)**

(a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e portanto não apropriada ao resultado.

(b) Os custos orçados das unidades vendidas e em estoque a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas à medida que são incorridas.

Em 31 de dezembro de 2024, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 67,4% (60,8% em 2023).

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

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

27. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

(i) Transações que não afetaram o Caixa e Equivalentes de Caixa

A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimentos e financiamentos que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa, as quais não foram incluídas nas demonstrações de fluxo de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	**2024**	2023
Integralização (redução) capital	**86.997**	61.353	**(1.000)**	(41.213)
Investimentos capitalização (nota 8)	**-**	4.515	**-**	-
Encargos financeiros capitalizados (Nota 10)	**(2.766)**	(6.214)	**(164.619)**	(187.449)
Permuta física - Terrenos (Nota 14)	**(53)**	(1.641)	**(49.435)**	(77.346)
	84.178	58.013	**(215.054)**	(306.008

(i) Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividade de financiamento.

		Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		
Controladora	**Saldo Inicial 31/12/2023**	**Captações Recebimentos**	**Pagamento Juros**	**Pagamento Principal**	**Juros e correção monetária**	**Outros**	**Saldo Final 31/12/2024**
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 10 e 11)	**(909.776)**	(260.431)	24.727	158.162	(131.917)	-	**(1.119.235)**
Operações com mútuos (Nota 18.1)	**50.124**	-	-	-	-	-	**50.124**
Capital social integralizado (Nota 15.1)	**(1.416.172)**	(184.978)	-	-	-	(100.449)	**(1.701.599)**
Reserva de capital	**(108.801)**	-	-	-	-	-	**(108.801)**
	(2.384.625)	**(445.409)**	**24.727**	**158.162**	**(131.917)**	**(100.449)**	**(2.879.511)**
Consolidado							
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 10 e 11)	**(1.967.743)**	(410.284)	151.865	711.010	(465.492)	-	**(1.980.644)**
Operações com mútuos (Nota 18.1)	**51.610**	-	-	-	-	69.997-	**121.607**
Capital social integralizado (Nota 15.1)	**(1.416.172)**	(184.978)	-	-	-	(100.449)	**(1.701.599)**
Reserva de capital	**(108.801)**	-	-	-	-	-	**(108.801)**
	(3.441.106)	**(595.262)**	**151.865**	**711.010**	**(465.492)**	**(30.452)**	**(3.669.437)**

28. Eventos subsequentes

(i) Conversão de debêntures

Em 12 de fevereiro de 2025, a Companhia divulgou um comunicado ao mercado informando a revogação da decisão liminar que restringia a conversibilidade da 17ª emissão de debêntures, bem como a suspensão dos efeitos da cláusula de vencimento antecipado.

Em 24 de março de 2025, a Companhia publicou um Fato Relevante informando a aprovação, pelo Conselho de Administração, do aumento de capital decorrente da conversão automática e mandatória da totalidade das debêntures conversíveis da 17ª Emissão em ações ordinárias, da espécie quirografária. A conversão envolveu 24.511 debêntures, totalizando R$ 354.852, com a emissão de 18.639.332 novas ações ordinárias ao preço de conversão de R$ 19,04.

No momento da conversão, o instrumento financeiro ativo (Nota 17) será compensado com o passivo correspondente (Nota 11), refletindo o impacto líquido no patrimônio líquido da Companhia.

Adicionalmente, a Companhia avaliará eventuais impactos na demonstração do resultado, considerando possíveis ajustes decorrentes da atualização monetária ou outros efeitos financeiros relacionados à conversão.

A conversão das debêntures fortalece a estrutura de capital da Companhia, reduzindo seu nível de endividamento e consolidando sua posição patrimonial.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

1. COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DO CAPITAL VOTANTE E TOTAL DE AÇÕES EM CIRCULAÇÃO

	31/12/2024	
	Ações ordinárias	
Acionista	**Quantidade**	**%**
MAM ASSET MANAGEMENT GESTORA DE RECURSOS	20.969.867,00	18,09%
PERENNE INVESTIMENTOS	11.272.520,00	9,72%
Ações em circulação	83.661.005	72,16%
Ações em tesouraria	32.905	0,03%
Total de ações	115.936.297	100%

	31/12/2023	
	Ações ordinárias	
Acionista	**Quantidade**	**%**
MAM ASSET	10.342.800	16,35%
Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	8.583.567	13,57%
Pedro Cardoso Novellino	5.965.900	9,43%
Esh	3.564.902	5,63%
Ações em circulação	34.777.136	54,97%
Ações em tesouraria	32.905	0,05%
Total de ações	63.267.210	100%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

AÇÕES DE CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E CONSELHO

	31/12/2024	
	Ações ordinárias	
Acionista	Quantidade	%
Acionistas titulares do controle difuso da Companhia	28.457.169	24,55%
Conselho de administração	9.859	0,01%
Diretoria	14.555	0,01%
Conseho Fiscal	-	0,00%
Ações do controle difuso, conselho e administradores	28.481.583	24,57%
Ações em circulação	87.421.809	75,41%
Ações em tesouraria	32.905	0,03%
Total de ações	115.936.297	100%

	31/12/2023	
	Ações ordinárias	
Acionista	Quantidade	%
Acionistas titulares do controle difuso da Companhia	28.457.169	44,98%
Conselho de administração	113.790	0,18%
Diretoria	14.555	0,02%
Conseho Fiscal	-	0,00%
Ações do controle difuso, conselho e administradores	28.585.514	45,18%
Ações em circulação	34.648.791	54,77%
Ações em tesouraria	32.905	0,05%
Total de ações	63.267.210	100%

(*) Exclui ações detidas pelo acionista titular do controle difuso, administradores, conselho e tesouraria.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda de sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais Regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Gafisa S.A.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Gafisa S.A. ("Companhia") e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro 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 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, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas
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 (CFC), 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
Reconhecimento de receita
Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta 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 nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria
Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária
Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (Percentage of Completion - "POC") de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração.
Resposta da auditoria sobre o assunto
Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:
Avaliação do ambiente de controle interno, no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia;
Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia;
Inspeção física dos empreendimentos, em base amostral, bem como a comparação de informações contábeis e gerenciais da obra;
Obtenção dos orçamentos analíticos, em base amostral, e declaração formal da Administração sobre a revisão do saldo a gastar;
Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos e custos incorridos;
Avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.
Com base nas evidências obtidas, determinamos que as estimativas utilizadas para reconhecimento da receita estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Reclassificação do terreno Costa do Peró para propriedade para investimento
Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 8.2, a Companhia revisou sua estratégia de negócios e efetuou a reclassificação do terreno denominado Costa do Peró, anteriormente, classificado como estoque para a rubrica contábil de propriedade para investimento.
A reclassificação decorre da mudança de estratégia da administração que passa a manter o ativo para valorização de capital.
O custo do ativo é composto pelo valor de aquisição do terreno, das licenças ambientais e ágio fundamentado por mais valia. O valor justo do ativo em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 396.912 e o ganho com valor justo reconhecido no resultado, na rubrica outras

receitas / despesas foi de R$ 77.610.
Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria devido a sua relevância e por envolver julgamentos da Administração e especialistas.
Resposta da auditoria sobre o assunto
Em relação a propriedade para investimentos, efetuamos como principais procedimentos:
Avaliação da capacidade técnica da empresa e dos avaliadores técnicos contratados pela administração;
Exame da titularidade das propriedades avaliadas mediante consulta das matrículas atualizadas dos terrenos;
Confirmação externa com os corretores que forneceram os preços incluídos nos laudos de avaliação;
Envolvimento de especialistas para avaliação do atendimento normativo, análise de razoabilidade das premissas apresentadas e reprocessamento matemático;
Avaliação das divulgações requeridas pelas normas.
Com base nas evidências obtidas, determinamos que a classificação do ativo como propriedade para investimento está adequada, assim como as suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos
Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)
As Demonstrações individual e consolidada do Valor Adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 financeiras, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado 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.

Valores correspondentes
A auditoria das demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, de 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram conduzidas sob responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, sem modificação, datado em 26 de março de 2024.

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 é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil e das demonstrações consolidadas de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.
Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:
Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras 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 financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pela Administração;

Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2025.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1
Diego Cavalcante Bastos
Contador CRC 1 SP 292913/O-9

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

GAFISA S.A.
CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07 NIRE 35.300.147.952
Companhia Aberta
SUMÁRIO DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO FISCAL REALIZADA EM 26 DE MARÇO DE 2025

1. Data, hora e local: Aos 26 (vinte e seis) dias do mês de março de 2025, às 15h, em formato híbrido, on-line pela plataforma Teams e na sede social da Gafisa S.A. ("Companhia" ou "Gafisa"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 13º andar, Torre 1, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

2. Convocação e Presença: Convocação feita nos termos do Estatuto Social, presentes a totalidade dos membros do Conselho Fiscal, conforme identificados ao final, tendo-se verificado, portanto, quórum de instalação e aprovação para as matérias da ordem do dia. Presentes os membros da Diretoria Estatuária da Companhia, que compareceram para prestar esclarecimentos quanto a pauta da Ordem do Dia. Ainda presentes os Senhores Diego Cavalcante Bastos e Ricardo Bispo, representantes da BDO Auditores Independentes ("BDO"), Auditoria Externa da Companhia.

3. Composição da Mesa: Presidente: Sr. Elias Matos de Brito.
Secretária: Sra. Linéia Mathias Smith.

4. Ordem do dia: Discutir e opinar sobre as seguintes matérias: (i) Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31de dezembro de 2024, Relatório da Administração, Relatório da Auditoria Independente e Destinação de Resultados do Exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

5. Deliberações: Após análise e discussão das matérias da ordem do dia, os membros do Conselho Fiscal opinaram, por unanimidade e sem ressalvas, no seguinte sentido:

5.1. Dando início aos trabalhos, o Presidente do Conselho Fiscal, Sr. Elias, informou a todos que a Companhia e a BDO apresentaram, em continuidade as discussões e análises anteriores, as informações finais e satisfatoriamente conclusivas, nos termos da Reunião Conjunta do Conselho Fiscal e do CoAud, realizada em 24/03/2025, às 10h:30m, referentes ao Relatório de Auditoria Independente das Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. A BDO apresentou o relatório final dos auditores independentes, o qual foi submetido para apreciação e aprovação dos membros do Conselho.

5.2. Os Srs. Conselheiros, após discussão, manifestaram opinião favorável, por unanimidade e sem ressalvas, sobre às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2024, o Relatório da Administração e as Contas dos Administradores referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, e a Proposta da Administração para a Destinação dos Resultados da Companhia relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, e todos a serem oportunamente submetidos à AGO.

6. Autorizada a Diretoria a tomar todas as demais providências necessárias para a implementação das deliberações acima aprovadas.

7. Encerramento: O Sr. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou suspensos os trabalhos pelo prazo necessário à lavratura desta ata, em livro próprio, a qual, logo após, foi lida e aprovada pela totalidade dos membros do Conselho de Fiscal presentes. Mesa: Elias Matos de Brito - Presidente do Conselho Fiscal e da Mesa; Secretária: Linéia Mathias Smith. Conselho Fiscal: Elias Matos de Brito - Presidente; Luiz Otávio Nunes West - Membro do Conselho Fiscal; John Alexander Harold Auton - Membro do Conselho Fiscal. Diretoria: Sheyla Castro Resende; Luis Fernando Ortiz, Carmelo Aldo Di Leta, Taimir Larissa Contro Barbosa. Auditoria Externa: Diego Cavalcante Bastos e Ricardo Bispo, representantes da BDO Auditores Independentes ("BDO").

São Paulo, 26 de março de 2025.

Confere com a original lavrada em Livro próprio.

Linéia Mathias Smith
Secretária da Mesa

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

GAFISA S.A.
CNPJ/MF n° 01.545.826/0001-07 NIRE 35.300.147.952

RELATÓRIO DO COMITÊ DE AUDITORIA DO EXERCÍCIO DE 2024

Reunidos no dia 26 de março de 2024, às 15 horas, na sede social da GAFISA S.A., localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Conjunto 131, 13º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04543-900 (“Companhia”), os membros do Comitê de Auditoria (“CoAud”) abaixo assinados, emitiram o presente relatório, compreendendo as atividades do CoAud desempenhadas no curso de exercício de 2024, contado a partir da data de emissão do último relatório, até a presente data. Nesse intervalo foram realizadas 8 (oito) reuniões do CoAud, sendo que o CoAud participou também de algumas agendas das reuniões do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando realizadas em conjunto. As atas de todas as reuniões foram encaminhadas aos membros do Conselho de Administração e Conselho Fiscal, bem como aos membros do CoAud.

O Comitê de Auditoria é composto por três membros efetivos eleitos pelo Conselho de Administração que possuem experiência profissional e formação acadêmica compatível com o cargo, e possuem reconhecida experiência profissional em contabilidade societária e auditoria das demonstrações financeiras.

O CoAud apreciou as informações e dados apresentados pela Administração em relação as medidas de redução de custos operacionais envolvendo áreas e estrutura organizacional da Companhia, bem como os custos operacionais mensais e o detalhamento de cargos e funções dos colaboradores, especialmente indicando os níveis gerenciais, times de obras e reorganização de estrutura física e organizacional. Adicionalmente, foi apresentada a estrutura de diversidade e composição por gênero e idade dos colaboradores da Companhia. Tais medidas foram vistas como um aperfeiçoamento na estrutura de governança corporativa e operacional da Companhia.

A Companhia se mantém no foco de enquadramento e excelência de sua estrutura de governança corporativa com os melhores níveis de mercado, considerando a avaliação realizada em 2023 pela B3 – Bolsa, Brasil e Balcão (“B3”), sem solicitações complementares no ano de 2024, cujo diagnóstico apontou atendimento e aderência às regras do Regulamento do Novo Mercado.

O CoAud, dentre suas competências, realizou junto a Administração e Área de Compliance da Companhia a execução do ciclo das atividades de auditoria interna, que foi desempenhada ao longo do ano de 2024. Também foi objeto de análise a matriz de riscos, apresentando considerações no sentido de propor melhorias, mas sem apontamentos relevantes.

O CoAud, em cumprimento ao calendário de Reuniões Ordinárias, vem realizando reuniões com a Administração no sentido de acompanhar o andamento das políticas de gestão, a

ampliação do escopo dos treinamentos de Compliance, canal de denúncias, disseminação da cultura de governança corporativa e garantia de receita, restando o entendimento que a Companhia vem adotando as melhores práticas e redução de exposição de riscos no âmbito dos assuntos tratados.

Também faz parte do escopo das atividades do CoAud avaliar a qualidade das informações fornecidas pelos auditores externos, o que, neste sentido, não houve apontamentos prejudicasse a objetividade e a independência profissional.

O Comitê de Auditoria, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, acompanhou o processo de elaboração das Demonstrações Contábeis, analisando trimestralmente o Balanço Patrimonial, a Demonstração dos Resultados e as Notas Explicativas, bem como das Demonstrações Contábeis, Relatório da Administração e Relatório dos Auditores Independentes relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Durante todo o exercício de 2024 apresentou, quando cabível, recomendações de aprimoramentos, pedidos de esclarecimentos a fim de permitir suas conclusões e manifestações.

No exercício de 2024 houve a mudança da auditoria independente externa, e o Comitê de Auditoria acompanhou o processo de contratação da Auditoria Independente, conduzido pelo Departamento de Contabilidade e pelo Departamento de Compras e Contratos Administrativos da Companhia e monitorou as informações relevantes do processo, detalhamento das propostas, e a finalização da contratação.

O CoAud acompanhou os trabalhos desenvolvidos pela Auditoria Independente durante o exercício de 2024, com reuniões, no mínimo, trimestrais. Nas reuniões foram discutidos temas como: planejamento das atividades da auditoria independente, equipe de auditoria alocada aos trabalhos, processos contábeis e de controles internos, relatórios trimestrais emitidos, conclusões e recomendações resultantes de suas avaliações.

Especificamente para as Demonstrações Contábeis de 2024, em março de 2024, o Comitê de Auditoria reuniu-se com o representante da Auditoria Independente para conhecer o resultado do seu trabalho de exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício de 2024, no qual foram discutidos os principais pontos de atenção das Demonstrações Contábeis e seus elementos instrutivos, visando a sua aderência aos dispositivos legais e aos princípios contábeis adotadas no Brasil e, ainda, sobre os Principais Assuntos de Auditoria (PAA) e forma que esses foram endereçados pela Auditoria Independente.

Nas reuniões realizadas e/ou análise da documentação não foram identificadas pelo CoAud, nem relatadas por seus interlocutores, quaisquer divergências entre as informações prestadas pela Administração e a Auditoria Independente em relação às atividades realizadas para a execução dos trabalhos de auditoria sobre a elaboração das Demonstrações Contábeis de 2024.

A Auditoria Independente apresentou a sua opinião a respeito da fidedignidade das Demonstrações Contábeis, em relação às práticas contábeis adotadas no Brasil, além da aderência a outras normas e preceitos da legislação societária brasileira e não foi reportada nenhuma ocorrência que pudesse comprometer sua independência.

O CoAud realizou a avaliação da atuação da Auditoria Independente, relativo ao exercício de 2024, para ser enviada ao Conselho de Administração, para ciência, em cumprimento à sua atividade de supervisão dos trabalhos da Auditoria Independente.

O CoAud registra que debateu com os auditores externos, Diretoria e Conselho de Administração os ajustes de contabilidade julgados pertinentes para as demonstrações financeiras do exercício findo em s31.12.2024, sendo que tais apontamentos foram avaliados e atendidos para fins de conclusão satisfatória da auditoria do exercício de 2024.

Por recomendação do CoAud, o Relatório de Administração foi elaborado com clareza e apresentando de forma objetiva o desempenho operacional da Companhia, da receita bruta expressiva obtida num exercício considerando os lançamentos ocorridos e as vendas de estoques, bem como o ajuste financeiro decorrente da atualização da 17ª Escritura de Debêntures.

O CoAud, em suas interações com a Auditoria Interna, se colocou à disposição para apoiar quaisquer necessidades e solicitou que situações que pudessem impedir ou dificultar a execução das atividades de Auditoria Interna fossem relatadas ao Comitê. Além disso, recomendou aprimoramentos, quando necessários.

O CoAud avaliou a atuação da Auditoria Interna, concluindo que no exercício de 2024, cumpriu as suas atribuições legais e regulamentares, e desempenhou suas funções com independência e objetividade.

No decorrer do ano de 2024, em suas reuniões mensais, o CoAud recebeu os relatórios e analisou os reportes encaminhados pela Ouvidoria, os quais constam o detalhamento de todas as manifestações recebidas no período, por meio dos seus sistemas próprios, e os respectivos tratamentos/encaminhamentos realizados.

No cumprimento dessa atribuição, o CoAud zelou para que as denúncias e inconformidades tivessem o adequado tratamento pela Administração, sejam elas advindas do público interno ou externo da Companhia.

O CoAud fez recomendações que foram transmitidas aos executivos da Companhia, extensivas ao Conselho de Administração, incluindo temas como diversidade, inclusão e sustentabilidade, visando maior aprofundamento e desenvolvimento nos planos de ação que foram desenvolvidos pela Companhia ao longo do exercício de 2024, e vem sendo aperfeiçoados a cada ano.

As opiniões e manifestações do Comitê de Auditoria são elaborados com base em informações apresentadas pela Administração, em particular pelos integrantes da Diretoria Financeira e Controladoria, além dos Auditores Independentes.

Quanto às Demonstrações Contábeis e do Relatório da Administração relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, os membros do CoAud, no exercício de suas atribuições e responsabilidades, conforme previsto no Regimento Interno do próprio Comitê, procederam à análise dos documentos apresentados, acompanhados do Relatório dos Auditores Independentes, emitido em 26 de Março de 2025, sem ressalvas.

A partir das informações prestadas pela Administração, pela área contábil e pela Auditoria Interna e Auditoria Independente, o Comitê de Auditoria analisou as Demonstrações Contábeis de 2024, acompanhadas do relatório do Auditor Independente, sem ressalva, e, considerando os esclarecimentos e informações prestadas, opinou, por unanimidade, que as “Demonstrações Contábeis 2024” e o “Relatório da Administração 2024”, estavam em condições de serem submetidos ao Conselho de Administração para seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária, nos termos da lei, para deliberação.

O Comitê faz registrar ainda que, neste exercício de 2024, realizou agendas com a Administração da Companhia para aprofundamento nos produtos de vendas da Gafisa, destacando-se a visita realizada ao empreendimento “Allard Oscar Freire”, o que possibilitou a avaliação do Comitê quanto a grandeza do empreendimento e suas características para o enquadramento da Companhia no segmento de luxo e alto padrão.

O Comitê de Auditoria não recebeu, até o fechamento deste relatório, registro de qualquer denúncia de descumprimento de normas, ausências de controles, ato ou omissão por parte da Administração que indicasse a existência de fraudes, falhas ou erros que colocassem em risco a continuidade da empresa ou a fidedignidade das Demonstrações Contábeis.

Por fim, o CoAud registra o cumprimento das atividades previstas no seu Plano de Trabalho para o exercício de 2024, agradece ao Conselho de Administração, à Diretoria Executiva, aos Gestores e Colaboradores da Companhia pela confiança e apoio recebido ao longo do ano de 2024.
São Paulo, 26 de Março de 2025.
Membros:

Gilberto Braga
Presidente do Comitê de Auditoria

Pedro Carvalho de Mello
Membro do Comitê de Auditoria

Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim
Membro do Comitê de Auditoria

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

GAFISA S.A.
CNPJ n° 01.545.826/0001-07 NIRE 35.300.147.952

EXTRATO DA ATA DA REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA REALIZADA EM 26 DE MARÇO DE 2025

1. Data, Hora e Local: 26 de Março de 2025, às 15h, em formato híbrido, on-line pela plataforma Teams e na sede social da Gafisa S.A. (“Companhia” ou “Gafisa”), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 13º andar, Torre 1, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900.

2. Convocação e Presença: Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos membros do Comitê de Auditoria da Companhia, conforme identificados ao final, tendo-se verificado, portanto, quórum de instalação e aprovação para as matérias da ordem do dia. Presentes os membros da Diretoria Estatuária da Companhia, que compareceram para prestar esclarecimentos quanto a pauta da Ordem do Dia.

3. Mesa: Presidente: Sr. Gilberto Braga; Secretária: Linéia Mathias Smith.

4. Ata Na Forma De Sumário: Os membros do Comitê de Auditoria da Companhia presentes, por unanimidade, deliberaram pela lavratura da presente Ata na forma de sumário.

5. Ordem do Dia e Deliberações: Os membros do Comitê de Auditoria deliberaram, por unanimidade de votos dos presentes, no seguinte sentido:

“Após os esclarecimentos necessários e respostas aos questionamentos feitos aos presentes na reunião, o Comitê de Auditoria decidiu por aprovar a apresentação do relatório da administração, as demonstrações financeiras e a proposta de destinação do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.”

6. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, lavrou-se esta Ata sob a forma de sumário, que foi lida, aprovada e assinada de forma eletrônica pela totalidade dos membros do Comitê de Auditoria e pelos demais participantes presentes na reunião. Assinaturas: Gilberto Braga - Presidente do Comitê de Auditoria e da Mesa; Linéia Mathias Smith – Secretária da Mesa. Membros: Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim - Membro do Comitê de Auditoria; Pedro Carvalho de Mello - Membro do Comitê de Auditoria. Diretoria: Sheyla Castro Resende; Luis Fernando Ortiz, Carmelo Aldo Di Leta, Taimir Larissa Contro Barbosa.

São Paulo, 26 de Março de 2025.

Certifico ser o presente extrato o sumário das deliberações aprovadas na Reunião do Comitê de Auditoria de 26 de Março de 2025, e corresponde a cópia extraída da original lavrada em livro próprio.

Linéia Mathias Smith
Secretária

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO

Os Diretores da Gafisa S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 31, bloco 2, Edifício Sao Luiz, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024; e
ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 26 de março de 2025

GAFISA S.A.
A Diretoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO

Os Diretores da Gafisa S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, bloco 2, Edifício Sao Luiz, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024; e
ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 26 de março de 2025

GAFISA S.A.
A Diretoria

Demonstrações financeiras

Gafisa S.A.

31 de dezembro de 2023

com Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações financeiras

Índice

Relatório da Administração..... 1

Relatório dos auditores independentes sobre a revisão das informações trimestrais..... 7

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial..... 15
Demonstração do resultado..... 17
Demonstração do resultado abrangente..... 18
Demonstração das mutações do patrimônio líquido..... 19
Demonstração dos fluxos de caixa..... 20
Demonstração do valor adicionado 21
Notas explicativas sobre as informações demonstrações Financeiras..... 22
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras..... 68
Declaração dos diretores sobre o parecer dos auditores independentes..... 69
Relatório e Ata de reunião de Comitê de Auditoria..... 70
Ata de reunião do Conselho de Administração..... 74

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023

Gafisa encerra 2023 com lucro no quarto trimestre com destaque para a alta performance de vendas e redução de despesas.

Prezados Acionistas,

O ano de 2023 foi marcado por um contexto econômico desafiador, caracterizado por volatilidade, altas taxas de juros e baixo crescimento. Esses elementos intensificaram a pressão sobre o mercado imobiliário, forçando os players a adotarem estratégias mais conservadoras.

Em resposta a esse cenário, conforme sinalizado ao longo do ano, a Gafisa direcionou seus esforços para cumprir o planejamento estratégico. Destaque para a redução de estoque de empreendimentos de médio e médio-alto padrão e conclusão das obras previstas. Além disso, passamos por redução da estrutura interna e uma expressiva diminuição das despesas fixas.

Ajustamos nosso portfólio ao longo do ano desinvestindo em projetos que não estavam aderentes ao nosso plano de negócio. Nesse contexto e com uma visão de longo prazo, a Companhia optou por não lançar empreendimentos em 2023, pautada pela revisão do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Uso e Ocupação do Solo em São Paulo que proporcionará uma melhora significativa nos indicadores financeiros dos projetos.

As Vendas Brutas de estoque em 2023 somaram R$ 970 milhões, aumento de 21% versus 2022, sendo 72% em construção e 28% de concluídos.

Os Distratos em 2023 totalizaram R$ 137 milhões, que representa uma redução de 13,6% em relação aos R$ 159 milhões registrados em 2022, dos quais cerca de 20% representam upgrades de unidades.

A Companhia encerrou o ano de 2023 com 15 canteiros de obra localizados em áreas nobres e estratégicas de São Paulo e Rio de Janeiro, equivalentes a mais de R$3 bilhões de VGV.

Entregamos ao longo do ano, 6 empreendimentos com um total de 238 unidades, as quais representam um VGV de R$ 559 milhões, todos com sucesso na performance de vendas, com VSO acima de 92%.

Encerramos o ano com lucro líquido ajustado de R$ 48 milhões no quarto trimestre. O prejuízo líquido acumulado ao longo do ano reflete a persistência de altas taxas de juros e a inflação dos custos, especialmente nos projetos desenvolvidos durante a pandemia. A venda de ativos não-estratégicos e a postergação de lançamentos também impactaram o resultado.

A Gafisa segue posicionada como uma das principais marcas de referência do mercado imobiliário. Como reflexo disso, a Companhia foi reconhecida por oito vezes ao longo de 2023, recebendo três importantes selos e conquistando seis premiações. Isso totaliza 97 premiações ao longo dos 69 anos de história da Companhia.

Olhando para 2024, nosso posicionamento de alto padrão nos permitirá acessar novas oportunidades de modelo de negócio, diversificando o formato de comercialização e maximizando nossa rentabilidade. Continuaremos focados na redução de despesas e demais medidas visando a redução da alavancagem.

Agradecemos os acionistas, parceiros estratégicos e colaboradores.

Sheyla Resende – CEO

Desempenho operacional

O ano de 2023 foi marcado por um cenário econômico desafiador e com uma visão de longo prazo, a Companhia optou por não lançar empreendimentos, pautada pela revisão do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Uso e Ocupação do Solo em São Paulo que proporcionará uma melhora significativa nos indicadores financeiros dos projetos.

A estratégia ao longo do ano permitiu superar o desempenho operacional registrado nos anos que antecedem 2022 que, mesmo sem lançamentos em 2023, se manteve em linha com o exercício anterior.

No exercício de 2023, a Companhia contou com seis 06 empreendimentos que somaram um VGV de R$ 559 milhões.

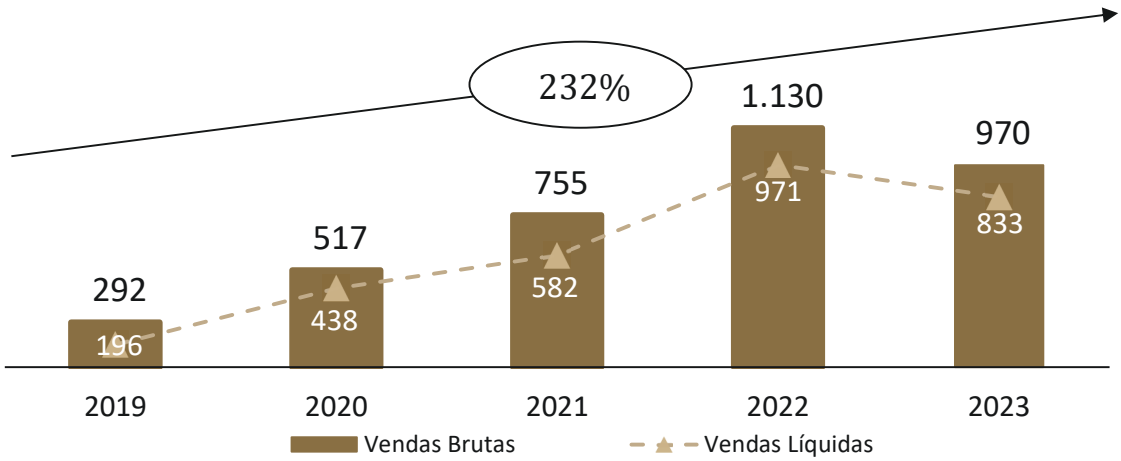
Desempenho Operacional	2023	2022	A/A (%)
Vendas Brutas	970.170	1.130.379	-14,2%
Distratos	(137.387)	(159.075)	-13,6%
Vendas Contratadas	832.783	971.304	-14,3%
VSO (%)	35,7%	27,4%	8,3 p.p.
VGV Entregue	558.137	764.818	-27,0%
Estoque	1.502.954	2.576.863	-41,7%
São Paulo	927.097	1.791.456	-48,2%
Rio de Janeiro	575.857	785.407	-26,7%

Vendas

As Vendas Brutas em 2023 somaram R$ 970 milhões, redução de 14% versus 2022, sendo 72% em construção e 28% de concluídos.

Os Distratos em 2023 totalizaram R$ 137 milhões, que representa uma redução de 13,6% em relação aos R$ 159 milhões registrados em 2022, dos quais cerca de 20% representam upgrades de unidades.

Performance de vendas



Empreendimentos entregues em 2023

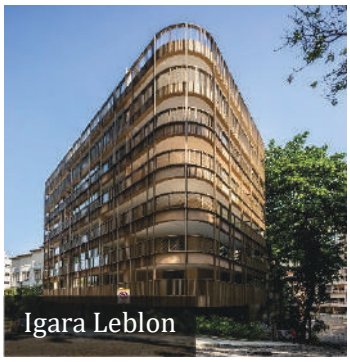
Ao longo de 2023, foram entregues 6 empreendimentos com um total de 238 unidades, as quais representam um VGV de R$ 559 milhões.













CLIQUE NAS IMAGENS PARA ACESSAR OS EMPREENDIMENTOS

Entregas	Stratos Itaim	Parque Ecoville	Ivo	Chez Perdizes	Igara	Forma
Conclusão da Obra	1T23	2T23	3T23	3T23	3T23	4T23
Unidades (#)	24	80	39	16	17	62
VGV (R$)	**161 milhões**	**64 milhões**	**78 milhões**	**46 milhões**	**43 milhões**	**167 milhões**
Vendido (%)	96%	91%	97%	88%	100%	100%
Segmento	Alto	Médio	Alto	Alto	Alto	Alto
Localização	Itaim Bibi - SP	Curitiba - PR	Botafogo - RJ	Perdizes - SP	Leblon – RJ	Leblon – RJ

Desempenho financeiro

A receita líquida atingiu R$1,0 bilhão, 9,9% inferior ao valor registrado em 2022.

Desempenho Financeiro	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	1.023.162	1.135.997	-9,9%
Lucro Bruto Ajustado	178.311	302.298	-41,0%
Margem Bruta Ajustada	17,4%	26,6%	-9,2 p.p.
Resultado Líquido	(142.028)	(83.174)	70,8%
Receitas a Apropriar	533.904	674.702	-20,9%
Margem a apropriar - REF	15,3%	36,1%	-20,8 p.p.
Dívida Líquida	1.229.605	1.266.417	-2,9%
Caixa e Disponibilidades	292.348	460.475	-36,5%
Patrimônio Líquido + Minorit.	1.707.291	1.772.906	-3,7%
(Dívida Líq.)/ (PL + Minorit.)	72,0%	71,4%	0,6 p.p.

RECURSOS HUMANOS

Temos uma equipe experiente na vanguarda do setor imobiliário brasileiro e em outros tipos de negócio, o que contribui favoravelmente para a melhoria contínua dos nossos processos, satisfaçãoe respeito aos nossos clientes bem como o alcance de resultados favoráveis à nossa Companhia.

A segurança e prevenção de acidentes de trabalho são temas de ordem para a Gafisa. Assim, mantemos um programa contínuo de identificação, prevenção e mitigação de riscos, que visa, alémde preservar a integridade física dos nossos colaboradores diretos e indiretos, oferecer embasamento para uma vida mais saudável. Para nós, investir em segurança é garantia de bem estar dentro e fora do ambiente de trabalho. Oferecemos programas de treinamento para o time de campo(ligado diretamente às obras), bem como para os nossos colaboradores de empresas terceiras, que prestam serviços para nossos canteiros e alguns empreendimentos.

A Companhia conta com 442 colaboradores próprios e estágiarios.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

A estrutura de governança corporativa busca o os interesses dos acionistas, partes interessadas e administração, para criar uma base sólida para tomada de decisões informadas, operações éticas e sustentabilidade a longo prazo, além de atender os requisitos regulamentares a que estão sujeitas as companhias abertas, como a Gafisa.
A Gafisa está listada no segmento do Novo Mercado da B3 e sob regulação da Comissão de Valores Mobiliários–CVM por ser uma companhia aberta, devendo, portanto, observar sua aderência às regras do Regulamento do Novo Mercado e a regulamentação aplicável às companhias abertas.
Conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado, a Gafisa deve manter em funcionamento os Comitês de assessoramento a administração, bem como os regulados e obrigatórios.
A seguir trataremos dos Comitês da Gafisa instalados, que deverão deliberar pelas matérias de suas correspondentes alçadas.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração da Gafisa é responsável pela tomada de decisões e formulação de diretrizes e políticas gerais referentes aos negócios da Companhia, incluindo suas estratégias de longo prazo. Além disso, o Conselho também nomeia os diretores executivos e supervisiona suas atividades. As decisões do Conselho de Administração ocorrem por meio do voto majoritário de seus membros. No caso de desacordo, cabe ao Presidente do Conselho de Administração, além de seu voto pessoal, dar o voto decisivo.

O atual Conselho é formado por seis membros com mandato unificado de dois anos, conforme exigência do Regulamento do Novo Mercado, passível de reeleição e de destituição por acionistas reunidos em Assembleia Geral. A tabela abaixo apresenta os membros do Conselho de Administração.

NOME	DATA DE NASCIMENTO	POSIÇÃO	DATA DA ÚLTIMA ELEIÇÃO
Eduardo Larangeira Jácome	15/10/1955	Presidente	28 de abril de 2023
Leo Julian Simpson	30/03/1956	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023
Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim	04/12/1947	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023
Gilberto Benevides	24/07/1951	Conselheiro Efetivo	28 de abril de 2023
Antônio Carlos Romanoski	12/02/1945	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023

DIRETORIA EXECUTIVA

A Diretoria Executiva é o órgão da Companhia responsável, principalmente, pela administração e pelo monitoramento diário das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pela Assembleia Geral dosacionistas e pelo Conselho de Administração. A Diretoria Executiva da Gafisa deve ser composta por no mínimo dois e no máximo oito membros, incluindo o Presidente, o Diretor Financeiro e o Diretor de Relações com Investidores, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato detrês anos, passível de reeleição, conforme disposto no Estatuto Social. No atual mandato, 5 membros compõem a Diretoria:

NOME	CARGO	DATA DE ELEIÇÃO
Sheyla Castro Resende	Diretora Presidente / Superintendente	30 de janeiro de 2023
Luis Fernando Garzi Ortiz	Diretor de Negócios	30 de janeiro de 2023
Frederico Pereira Kessler	Diretor de Incorporação	30 de janeiro de 2023
Taimir Larissa Contro Barbosa	Diretora de Controladoria	30 de janeiro de 2023
Carmelo Aldo Di Leta	Diretor Jurídico e de Relação com Investidores	07 de março de 2024

COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria supervisiona os processos de geração de relatórios contábeis e financeiros, planejamento e análise da Companhia, incluindo os relatórios trimestrais e financeiros. Ele guia o envolvimento e divulgação de auditores durante todo o processo de auditoria, assegurando o cumprimento integral dos requisitos legais e de normas contábeis. Além disso, é responsável por monitorar o processo de controle interno, os processos de auditoria interna e escolha de políticas contábeis. São membros Gilberto Braga, Pedro Carvalho de Mello e Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim.

DIVIDENDOS, DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DAS AÇÕES

A fim de proteger o interesse de todos os seus acionistas com equidade, a Companhia estabelece, de acordo com a legislação em vigor e as melhores práticas de governança, os seguintes direitos aos detentores de ações da Gafisa:

- ✓ Votar em Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, e fazer recomendações e orientações ao Conselho de Administração quanto à tomada de decisões;
- ✓ Receber dividendos e participar da distribuição de lucros ou outras distribuições relativas àsações, na proporção de suas participações no capital social;
- ✓ Fiscalizar a administração da Gafisa, conforme o Estatuto Social, e retirar-se da Companhianos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações; e
- ✓ Receber, no mínimo, 100% do preço pago por ação ordinária do bloco de controle, de acordocom o regulamento do Novo Mercado, no caso de oferta pública de ações em decorrência da alienação do controle da Companhia.

Nos termos do artigo 47, parágrafo 2º (b) do Estatuto Social, do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após as deduções previstas no Estatuto Social e ajustado na forma do artigo 202, da Lei das Sociedades por Ações, destinar-se-á 25% para pagamento do dividendo obrigatório a todos os acionistas da Companhia.

AUDITORES INDEPENDENTES

A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a autonomia do auditor independente. Esses princípios, internacionalmente aceitos, consistem em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente, e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. De acordo com o Artigo 2º da Instrução CVM nº 381/03, a Gafisa informa que a BKR Lopes Machado, responsável auditoria independente da Companhia e de suas controladas.

Os auditores entendem que os serviços mencionados não configuram perda de independência relacionada ao trabalho de auditoria. A Administração também entende que ela não consta dos impedimentos previstos no artigo 23 da Instrução CVM no 308/99 e que estão em linha com a Resolução CFC1311.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

A Diretoria declara, em atendimento ao artigo 27, §1º, incisos V e VI, da Resolução CVM nº 80/2022, que revisou, discutiu e concorda com as Demonstrações Contábeis contidas neste Relatório e opinião expressa no parecer dos Auditores Independentes referente às mesmas.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
Gafisa S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Gafisa 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gafisa S.A em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Gafisa S.A., em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("*International Financial Reporting Standards* – IFRS"), emitidas pelo "*International Accounting Standards Board* - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Rio de Janeiro - RJ | Av. Graça Aranha 416 / 11º andar - CEP 20030-001 | Tel.: 55 21 2156-5800 - Fax: 55 21 2262-6806 | rj@bkr-lopesmachado.com.br
Filiais e Empresas Ligadas
São Paulo - SP | Tel.: 55 11 5041-4610 - Fax: 55 11 5041-4536 | sp@bkr-lopesmachado.com.br
Belo Horizonte - MG | Tel.: 55 31 2122 3216 | bh@bkr-lopesmachado.com.br
Recife - PE | Tels.: 55 81 3325-6041 / 6040 / 6171 - Fax: 55 81 3325-6041 / 6171 | recife@bkr-lopesmachado.com.br
Brasília - DF | Tel.: 55 61 3548-2152 | novosnegocios@bkr-lopesmachado.com.br
BKR INTERNATIONAL
www.bkr.com
Américas - Nova York - NY - EUA | Tel.: 1 212 964-2115 - Fax: 1 212 964-2133 | bkr@bkr.com | Contato: Maureen M. Schwartz - Diretora Executiva

Base para opinião sobre as demonstrações individuais e consolidadas

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 a 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 - CFC, 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

Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e 2.2.2, às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. O reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas, requer a mensuração do progresso ao cumprimento da obrigação de performance, satisfeita ao longo do tempo. Essa mensuração requer significativo e tempestivo julgamento da Administração da Companhia e suas controladas, para estimativa de insumos e gastos necessários para o cumprimento das respectivas obrigações de performance, considerando, por exemplo, os custos que serão incorridos até o final das obras e medição da evolução dos respectivos empreendimentos imobiliários.

Consequentemente, este assunto foi considerado como significativo para a nossa auditoria por considerarmos o alto risco de subjetividade na avaliação das estimativas praticadas pela Administração da Companhia, atrelados à relevância e valores envolvidos aos registros de receita.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos principais procedimentos de auditoria objetivando o adequado reconhecimento das receitas com venda de imóveis durante a execução das obras, foram: (i) Avaliação da efetividade dos controles internos diretamente relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção (incorridos e a incorrer), utilizados para cálculo de percentual de conclusão dos empreendimentos imobiliários; (ii) Com base em uma amostragem, obtivemos os mapas orçamentários – desde o início da construção do ativo qualificável até a sua versão mais atualizada - e o confrontamos com os registros contábeis. Também confrontamos por amostragem, documentos comprobatórios dos custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita. (iii) Recálculo da receita reconhecida com base em informações extraídas de orçamentos aprovados pelo engenheiro responsável pelo empreendimento. (iv) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (v) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas; e (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Provisões e Passivos contingentes

Conforme nota explicativa 2.2.1 – item c) e 15, a Companhia e suas controladas são partes em processos de natureza tributária, cível e trabalhista, para os quais a Administração estima os valores envolvidos e registra provisão nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas nos casos em que considera que haverá perda provável, conforme preconização da norma contábil CPC 25 (IAS 17) - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Além das ações consideradas como perda provável, a Companhia possui ações trabalhistas e civis, em curso, para as quais não foram registradas provisões, considerando que as perspectivas para perda foram avaliadas como possíveis ou remotas pela Administração, a partir de posições de seus assessores jurídicos. As avaliações de risco e as estimativas de perdas são elaboradas pela administração com base nas evidências disponíveis e nas opiniões dos assessores jurídicos da Companhia, envolvendo elevado grau de julgamento, dada a complexidade dos temas. O andamento dos referidos processos nas diversas esferas aplicáveis pode resultar em alterações nas avaliações dos riscos de perda e impactar de forma significativa as provisões constituídas e o resultado da Companhia e suas controladas.

Face o volume de processos, aos critérios estabelecidos para identificar tempestivamente a necessidade de provisão contábil e a existência de julgamentos relevantes envolvido no processo de avaliação e mensuração das provisões e divulgações dos passivos contingentes, consideramos esse assunto como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a obtenção, leitura e avaliação de correspondências dos assessores jurídicos da Companhia e suas controladas, (ii) confronto do total de contingências mencionadas pelos assessores jurídicos da Companhia com expectativa de provável saída de recursos com a provisão contábil existente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas (iii) inspeção de atas de reuniões da Administração e (iv) análise das divulgações realizadas nas notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Consideramos como razoáveis os critérios e as premissas adotados pela Administração para a determinação da provisão para passivos contingentes, bem como as correspondentes divulgações, estando consistentes com as informações recebidas ao longo de nossa auditoria.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da 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 na 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 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, 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 dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações financeiras

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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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 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, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. _ Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2024.

Lopes, Machado
CRC-RJ-2026/O-5

Mário Vieira Lopes
Contador - CRC- RJ 060.611/O-0

Rel051 – Parecer

Gafisa S.A.

Balanços patrimoniais - Ativo

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**2023**	2022	**2023**	2022
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	**368**	-	**12.323**	23.005
Títulos e valores mobiliários	4.2	**63.240**	178.767	**198.919**	437.470
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	**469.032**	301.767	**712.035**	679.546
Imóveis a comercializar	6	**136.697**	342.514	**1.737.196**	2.539.009
Partes relacionadas	20.1	**35.162**	54.032	**28.773**	29.965
Instrumentos financeiros	19.i.b	**157.160**	-	**318.707**	65.241
Despesas pagas antecipadamente	-	**2.200**	151	**4.852**	1.855
Ativo não circulante destinado à venda	8.1	**3.709**	3.709	**7.052**	7.052
Ativos de operação descontinuada	8.2	**-**	-	**242.746**	-
Demais ativos	7	**108.816**	121.892	**242.405**	186.137
Total do ativo circulante		**976.384**	1.002.832	**3.505.008**	3.969.280
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4.2	**-**	-	**81.106**	71.655
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	**47.048**	57.468	**86.557**	68.334
Imóveis a comercializar	6	**168.656**	35.137	**662.898**	378.105
Partes relacionadas	20.1	**55.109**	60.847	**56.596**	75.392
Instrumentos financeiros derivativos	19.i	**-**	123.291	**-**	123.291
Demais ativos	7	**72.165**	71.451	**78.324**	99.971
		342.978	348.194	**965.481**	816.748
Investimentos em participações societárias	9.1	**2.416.706**	2.435.150	**362.337**	394.965
Propriedade para Investimento	9.2	**-**	-	**85.391**	88.262
Imobilizado	10	**7.335**	8.382	**20.371**	27.178
Intangível	11	**2.879**	6.432	**187.777**	190.240
		2.426.920	2.449.964	**655.876**	700.645
Total do ativo não circulante		**2.769.898**	2.798.158	**1.621.357**	1.517.393
Total do ativo		**3.746.282**	3.800.990	**5.126.365**	5.486.673

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Balanços patrimoniais - Passivo

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**2023**	2022	**2023**	2022
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	**379.165**	429.764	**596.210**	522.562
Debêntures	13	**312.321**	14.528	**389.454**	220.532
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	16	**25.896**	40.437	**190.017**	413.010
Fornecedores de materiais e serviços	-	**9.557**	800	**48.695**	3.810
Imposto renda e contribuição social	18	**31.439**	37.571	**72.878**	73.247
Salários, encargos sociais e participações	-	**5.163**	170	**7.977**	7.714
Provisão para demandas judiciais e compromissos	15	**90.871**	98.165	**100.828**	98.169
Partes relacionadas	20.1	**688.590**	655.491	**10.162**	51.058
Outras obrigações	14	**207.805**	152.564	**433.620**	496.324
Passivos de operação descontinuada	8.2	**-**	-	**180.554**	-
Total do passivo circulante		**1.750.807**	1.429.490	**2.030.395**	1.886.426
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	**68.223**	74.969	**754.169**	888.958
Debêntures	13	**15.869**	293.498	**93.712**	358.085
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	16	**14.200**	26.008	**101.215**	169.270
Imposto renda e contribuição social	18	**41.161**	37.067	**116.471**	92.439
Provisão para demandas judiciais e compromissos	15	**135.934**	135.635	**135.935**	136.913
Partes relacionadas	20.1	**-**	9.348	**-**	1.071
Outras obrigações	14	**13.756**	22.868	**187.178**	180.606
Total do passivo não circulante		**289.143**	599.393	**1.388.680**	1.827.342
Patrimônio liquido					
Capital social	17.1	**1.416.172**	1.252.959	**1.416.172**	1.252.959
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	17.1	**-**	34.000	**-**	34.000
Ações em tesouraria	17.1	**(2.632)**	(2.632)	**(2.632)**	(2.632)
Reserva de capital e de outorga de opções de ações	-	**327.830**	327.509	**327.830**	327.509
Reserva de lucros	-	**-**	160.271	**-**	160.271
Prejuízos Acumulados		**(35.038)**	-	**(35.038)**	-
		1.706.332	1.772.107	**1.706.332**	1.772.107
Participação de acionistas não controladores		**-**	-	**958**	798
Total do patrimônio líquido		**1.706.332**	1.772.107	**1.707.290**	1.772.905
Total do passivo e patrimônio líquido		**3.746.282**	3.800.990	**5.126.365**	5.486.673

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Demonstração do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**2023**	2022	**2023**	2022
Operações continuadas					
Receita operacional líquida	21	**94.754**	144.138	**1.103.532**	1.135.997
Custos operacionais					
Incorporação e venda de imóveis	22	**(101.565)**	(77.911)	**(1.149.986)**	(982.930)
Lucro bruto operacional	-	**(6.811)**	66.227	**(46.454)**	153.067
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas com vendas	22	**(5.840)**	(13.587)	**(39.076)**	(55.397)
Despesas gerais e administrativas	22	**(40.965)**	(78.058)	**(113.957)**	(117.674)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	9	**(118.829)**	(4.609)	**18.322**	(12.082)
Depreciação e amortização	10 e 11	**(11.331)**	(8.373)	**(21.609)**	(31.670)
Outras receitas/(despesas), líquidas	22	**95.277**	(62.843)	**165.743**	(67.355)
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	-	**(88.499)**	(101.243)	**(37.031)**	(131.111)
Despesas financeiras	23	**(142.547)**	(107.796)	**(167.092)**	(130.034)
Receitas financeiras	23	**39.831**	141.576	**56.771**	199.930
Prejuízo do exercício antes dos Impostos		**(191.215)**	(67.463)	**(147.352)**	(61.215)
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	**(1)**	(971)	**(21.942)**	(26.347)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	**(4.094)**	(14.740)	**(24.030)**	4.388
Total de imposto de renda e contribuição social	18	**(4.095)**	(15.711)	**(45.972)**	(21.959)
Resultado Líquido das Operações Continuadas	-	**(195.310)**	(83.174)	**(193.324)**	(83.174)
Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	-	**-**	-	**(2.145)**	(18)
Prejuízo do exercício antes dos Impostos	-	**(195.310)**	(83.174)	**(195.469)**	(83.192)
(-) Lucro (prejuízo) atribuível:					
Aos acionistas não controladores	-	**-**	-	**(159)**	(18)
Aos acionistas da controladora	-	**(195.310)**	(83.174)	**(195.310)**	(83.174)
Média ponderada do número de ações (em milhares de ações)	26	59.409	37.690		
Prejuízo básico por lote de mil ações - Em Reais	26	(3,288)	(2,222)		
De operações continuadas	26	(3,288)	(2,222)		
Prejuízo diluído por lote de mil ações - Em Reais	26	(3,288)	(2,222)		
De operações continuadas	26	(3,288)	(2,222)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Demonstração do Resultado Abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Prejuízo do exercício	**(195.310)**	(83.174)	**(195.469)**	(83.192)
Total de resultados abrangentes do período, líquidos de impostos	**(195.310)**	(83.174)	**(195.469)**	(83.192)
Atribuível a:				
Aos acionistas da controladora	**(195.310)**	(83.174)	**(195.310)**	(83.174)
Aos acionistas não controladores	**-**	**-**	**(159)**	(18)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

		Atribuídos aos acionistas da controladora								
	Notas	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de Capital e outorga de ações	Reserva de lucros	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Prejuízos acumulados	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2021		**1.248.575**	**(2.632)**	**325.862**	**243.446**	**-**	**-**	**1.815.251**	**703**	**1.766.594**
Aumento de capital	-	4.384	-	-	-	-	-	**4.384**	-	**4.384**
Adiantamento para Aumento de Capital	-	-	-	-	-	34.000	-	**34.000**	-	**34.000**
Programa de opção de ações	-	-	-	1.647	-	-	-	**1.647**	113	**1.760**
Lucro Líquido (prejuízo) do exercício	-	-	-	-	-	-	(83.174)	**(83.174)**	(18)	**(83.192)**
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	**(83.174)**	-	**83.174**	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**1.252.959**	**(2.632)**	**327.509**	**160.272**	**34.000**	**-**	**1.772.109**	**798**	**1.772.907**
Aumento de capital	17.1	**163.213**	-	-	-	**(34.000)**	-	**129.212**	**311**	**129.523**
Programa de opção de ações	17.3	-	-	**321**	-	-	-	**321**	**8**	**329**
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	-	**(195.310)**	**(195.310)**	**(159)**	**(195.469)**
Reserva de lucros a realizar	-	-	-	-	**(160.272)**	-	**160.272**	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**1.416.172**	**(2.632)**	**327.830**	**-**	**-**	**(35.038)**	**1.706.332**	**958**	**1.707.290**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	**(191.215)**	(67.464)	**(147.351)**	(61.209)
Depreciação e amortização (Notas 10 e 11)	**11.331**	8.373	**21.609**	34.697
Despesas com plano de opções de ações (Nota 17.3)	**320**	1.471	**320**	1.471
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	**129.458**	52.929	**376.979**	220.123
Provisão para garantia (Nota 15)	**(5.094)**	(10.644)	**(5.779)**	1.349
Provisão para demandas judiciais e compromissos (Nota 15)	**52.458**	39.387	**66.010**	42.860
Adiantamento para futuras negociações (Nota 14)	**-**	-	**20.000**	-
Provisão para participação nos lucros	**-**	3.622	**-**	3.622
Provisão para perdas esperadas em créditos e distratos (Nota 5)	**(13.084)**	(10.964)	**(24.178)**	(16.082)
Imóveis e terrenos destinados a venda (Nota 6 e 8)	**(1.769)**	(52.731)	**29.229**	(29.210)
Provisão para multa sobre atraso de obras (Nota 15)	**-**	-	**-**	10.314
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 9)	**118.831**	4.611	**(18.322)**	12.082
Atualização de créditos a receber em participação de capital	**-**	-	**(86.445)**	-
Capitalização de valores à receber em controladas (Nota 9)	**(4.515)**	-	**(4.515)**	-
Atualização Sentença Arbitral e valor incontroverso	**(182.587)**		**(182.587)**	
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	**(143.761)**	80.015	**(26.536)**	(190.067)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda	**74.066**	153.062	**509.993**	(617.481)
Demais ativos	**55.664**	11.452	**(203.373)**	148.974
Despesas pagas antecipadamente	**1.839**	15	**1.100**	(271)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	**(26.350)**	(6.427)	**(291.047)**	199.300
Impostos e contribuições	**(6.132)**	(2.361)	**(369)**	(13.771)
Fornecedores de materiais e serviços	**(650)**	8.548	**35.422**	(41.635)
Salários, encargos sociais e participações	**4.994**	(23.943)	**242**	(23.411)
Outras obrigações	**(62.217)**	(38.370)	**(29.862)**	248.132
Operações com partes relacionadas	**(28.919)**	(188.899)	**22.040**	(12.891)
Impostos pagos	**(1)**	(971)	**(21.942)**	(7.509)
Geração (utilização) de caixa nas atividades operacionais	**(217.333)**	**(39.289)**	**40.638**	**(90.613)**
Geração de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais	**(217.333)**	**(39.289)**	**40.638**	**(90.613)**
Geração de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais descontinuadas	**-**	**-**	**91.964**	**-**
Atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	**(10.617)**	(5.685)	**(14.922)**	(129.330)
Aplicação em títulos e valores mobiliários	**(151.630)**	(123.920)	**(828.132)**	(1.174.288)
Resgate de títulos e valores mobiliários	**267.156**	246.845	**1.068.091**	1.314.179
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	**104.909**	**117.240**	**225.037**	**10.561**
Atividades de financiamento				
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	**105.880**	108.611	**299.094**	60.774
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	**(138.325)**	(177.195)	**(698.462)**	16.725
Operações de mútuo com partes relacionadas	**16.025**	(9.943)	**(5.776)**	(9.865)
Aumento de capital	**129.212**	-	**129.212**	-
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	**112.792**	**(78.527)**	**(275.932)**	**67.634**
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos descontinuadas	**-**	**-**	**(151.292)**	**-**
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	**368**	**(576)**	**(69.585)**	**(12.418)**
Caixa líquido nas atividades de investimento de ativos mantidos para venda	-	-	58.903	-
Caixa operação descontinuada			**430**	0
No início do exercício	**-**	576	**23.005**	35.423
No final do exercício	**368**	-	**12.323**	23.005
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	**368**	**(576)**	**(10.682)**	**(12.418)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Demonstração de Valor Adicionado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Receitas	**105.445**	159.056	**1.141.654**	1.175.010
Incorporação e venda de imóveis	**92.361**	148.092	**1.117.476**	1.158.928
Reversão (constituição) de provisão para devedores duvidosos e distratos	**13.084**	10.964	**24.178**	16.082
Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos sobre compras)	**33.867**	(130.538)	**(856.971)**	(985.278)
Custos operacionais - Incorporação e venda de imóveis	**(72.157)**	(34.736)	**(957.799)**	(833.699)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	**106.024**	(53.831)	**102.973**	(151.639)
Perda na realização de investimento avaliado a valor justo	**-**	(41.971)	**(2.145)**	-
Valor adicionado bruto	**139.312**	28.518	**284.683**	189.732
Depreciação e amortização	**(11.331)**	(8.373)	**(21.609)**	(34.697)
Valor adicionado líquido produzido, (distribuído) pela entidade	**127.981**	20.145	**263.074**	155.035
Valor adicionado recebido em transferência	**(78.997)**	147.517	**75.094**	198.398
Resultado de equivalência patrimonial	**(118.829)**	(4.609)	**18.322**	(12.082)
Receitas financeiras	**39.832**	152.126	**56.772**	210.480
Valor adicionado total a distribuir	**48.984**	167.662	**338.168**	353.433
Distribuição do valor adicionado	**48.984**	167.662	**338.168**	353.433
Pessoal e encargos	**42.073**	47.619	**70.574**	67.736
Impostos, taxas e contribuições	**20.582**	39.050	**92.467**	73.729
Juros e aluguéis	**181.639**	164.167	**370.596**	295.160
Lucros retidos atribuível aos acionistas não controladores	**-**	-	**(159)**	(18)
Lucros retidos (prejuízos absorvidos)	**(195.310)**	(83.174)	**(195.310)**	(83.174)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto comercial nº 32, 13º andar, Bloco 2, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo - Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia.

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), ou formação de condomínios e consórcios. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs, condomínios e consórcios têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Em 17 de junho de 2023, após o período de 90 dias do protocolo de arquivamento do Form 15, a Companhia concluiu seu processo de cancelamento de registro junto à Comissão de Valores Mobiliários dos EUA ("SEC"), com isso as obrigações de comunicações em relação à SEC são cessadas.

1.1 Negociação Hotel Chami

Em 12 de maio de 2023, a Companhia, por meio de uma das suas investidas, concluiu a aquisição da SPE Hotel Chami S/A, controlador do Hotel Praia Ipanema e seus ativos (Nota 9.3).
Em 30 de novembro de 2023, a Companhia celebrou o Contrato de Compra e Venda de Quotas, por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade da SPE controladora do Hotel Chami ao comprador Altamura Fundo de Investimento em Participações pelo *entreprise value* de R$280 milhões. A conclusão da transação esta sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes (Nota 8.2).

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 26 de março de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora" foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são divulgadas em conjunto com as informações trimestrais consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil,incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* .

As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards (IFRS)* ,uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora. Pelo fato de não haver diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

Especificamente as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de contratos com clientes (IFRS 15).

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas -- Continuação

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, com exceção dos mensurados pelo valor justo, quando indicados.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Gafisa, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as demonstrações financeiras das controladas diretas e indiretas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.
As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes na Nota 9.

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real, principalmente em decorrência das suas receitas e custos de operação incorridos.

2.1.3. *Impairment*

A Companhia reavaliou as premissas utilizadas para a avaliações de *impairment* feitas em 31 de dezembro 2023 e não identificou divergências significativas de cenário que julgue necessário reavaliar os montantes apurados. Assim a companhia não identificou a necessidade de complemento de provisões além daqueles registrados em suas demonstrações do exercício.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

a) *Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros*

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das unidades geradoras de caixa são detalhadas na Nota 11.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis -- Continuação

b) *Transações com pagamentos baseados em ações*

A Companhia mensura o custo de transações a ser liquidado com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. Para as transações baseadas em ações com liquidação em dinheiro, o passivo precisa ser remensurado ao final de cada período de divulgação até a data de liquidação, reconhecendo no resultado eventuais variações no valor justo, o que exige reavaliação das estimativas utilizadas ao final de cada período de divulgação. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão.

Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 17.3.

c) *Provisão para demandas judiciais*

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos e reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 15). Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável. 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.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

d) *Provisão para perdas esperadas em créditos*

A Companhia efetua uma análise pormenorizada dos contratos com clientes em aberto para a constituição de provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, e os valores são provisionados em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos de suas operações correntes e suas estimativas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota 2.2.2). Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, em linha com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para perdas, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

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.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis -- Continuação

f) *Custos orçados dos empreendimentos*

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

g) *Realização do imposto de renda diferido*

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorrem quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitem a sua utilização total ou parcial.

h) *Provisão de distratos*

A Companhia constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para identificar o momento em que essas condições são mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

As demais provisões reconhecidas na Companhia estão descritas na Nota 2.2.1.

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas

A Companhia aplicou o CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes a partir de 01 de janeiro de 2018, incluindo 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 entidades de incorporação imobiliárias.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes é 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.

A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

(i) *Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*

(a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas -- Continuação

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

• 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 (Nota 2.2.6);

• As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma ve que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

• 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 de incorporação e serviços prestados”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e 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 temporis*”;

• 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.

(ii) *Prestação de serviços de construção*

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

(iii) *Operações de permuta*

A 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. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme consta no item (i) (b) descrito anteriormente.

(iv) *Administração de Obras*

No regime de obra por administração ou a preço de custo a responsabilidade do custeio da obra é dos condôminos e a construtora contratada recebe uma taxa de administração pela execução da construção. Os condôminos, através de um comissão de administração, fiscalizam diretamente o andamento da obra, sem qualquer interferência de capital empresarial ou risco econômico que porventura possam afetar a construtora. O reconhecimento da receita e do custo das unidades, ocorre pela venda e transferência da fração ideal do terreno independente do início das obras, conforme mencionado acima, a responsabilidade é dos condôminos.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras dívidas.

A Companhia não utiliza instrumentos financeiros que proporcionem adiantamentos por meio de capital de terceiros aos seus fornecedores, não tendo tal prática em seu fluxo operacional. Da mesma forma, não se identifica esse risco em suas matrizes.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

(i) *Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui instrumentos financeiros derivativos ativos, sendo os mesmos mantidos a valor justo em suas demonstrações, avaliados tempestivamente pela Companhia são apresentada na Nota 19 sobre instrumentos financeiros. A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting* .

(ii) *Ativos financeiros*

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, custo amortizado e a valor justo por meio de resultados abrangentes. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento, com base no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxo de caixa contratuais.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e instrumentos financeiros derivativos.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de acordo de “repasse”; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros -- Continuação

(ii) *Ativos financeiros -- Continuação*

Desreconhecimento (baixa)

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros:

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada período de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Para ativos financeiros registrados ao custo, o valor da perda por redução ao valor recuperável corresponde à diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontada pela taxa de retorno atual para um ativo financeiro similar. Essa perda por redução ao valor recuperável não será revertida em períodos subsequentes.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido por provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

(iii) *Passivos financeiros*

Os passivos financeiros são classificados no reconhecimento inicial ao custo amortizado ou mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

Empréstimos e financiamentos

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um título de dívida conversível em ações ordinárias da Companhia é apresentado de forma separada no balanço patrimonial entre componente passivo e o componente patrimonial. A obrigação do emissor de fazer pagamentos de juros e principal é um passivo que existe enquanto o instrumento não é convertido e o instrumento patrimonial é uma opção embutida de converter o passivo em ações do emissor.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos, apurados pelo critério "*pro rata temporis*", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados e cauções, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado (Nota 4.2).

2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos, considerando circulante os vencimentos de até um ano.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou ICC para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros de 12% ao ano, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário, conforme mencionado na Nota 2.2.19.

Considerando que o financiamento de seus clientes é parte importante do contexto operacional da Companhia, a reversão do ajuste a valor presente é realizada tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período “pós-chaves”.

2.2.6. Imóveis a comercializar

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são demonstrados ao valor justo das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.2.2 (iii).

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.6. Imóveis a comercializar -- Continuação

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários.

2.2.7. Despesas pagas antecipadamente

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

2.2.8. Terrenos destinados à venda

Os ativos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor justo, deduzido dos custos de venda e são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual. A Administração deve comprometer-se com a venda dentro de um ano a partir da data de classificação.

2.2.9. Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investidas (Nota 9).

2.2.10. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens (Nota 10).

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo em que o estande estiver em uso e são baixados quando da sua desmobilização.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“*impairment*”).

2.2.11. Intangível

(i) Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente em até cinco anos, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“*impairment*”).

(ii) Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da controlada adquirida.
O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio (“*impairment*”) é feito anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

(iii) Os ativos intangíveis com licenças são avaliados anualmente para fins de recuperabilidade ("*impairment"*).

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.12. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("*pro rata temporis*"), líquido do ajuste a valor presente.

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.2.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

(i) *Imposto de renda e contribuição social correntes*

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

(ii) *Imposto de renda e contribuição social diferidos*

O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Seu reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária.

O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.14. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

2.2.15. Plano de opção de compra de ações

A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, o plano de remuneração com base em ações ("*stock options*"), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que este é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, este é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

A Companhia revisa anualmente suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido.

2.2.16. Remuneração com base em ações – *Phantom Shares*

A Companhia possuia programas de remuneração baseado em ações com liquidação em dinheiro ("*phantom shares*") com prazos e condições pré-estabelecidos. Não há previsão de negociação efetiva das ações, uma vez que não haverá emissão e/ou entrega de ações para liquidação do plano.

De acordo com o CPC 10 (R1) - Pagamento Baseado em Ações, esses valores são registrados como uma provisão a pagar, com sua contrapartida no resultado do exercício, com base no valor justo das *phantom shares* outorgadas e pelo período de aquisição ao direito de exercício (*vesting period*). O valor justo deste passivo é revisado e atualizado a cada período de divulgação, de acordo com a variação do valor justo do benefício outorgado e a aquisição do direito de exercício.

2.2.17. Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os bônus e os pagamentos baseados em opções. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.18. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

Os encargos financeiros de recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, e os relativos ao financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, a reversão do ajuste a valor presente de uma obrigação vinculada a esses itens é apropriada ao custo dos imóveis vendidos ou estoques de imóveis a comercializar, conforme o caso, até o momento em que a construção do empreendimento estiver concluída.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário (Notas 5 e 12).

2.2.19. Custos com emissão de títulos e valores mobiliários e debêntures

Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são contabilizados como item redutor do montante captado pela Companhia e são amortizados de acordo com o prazo de vigência das operações, sendo o saldo líquido classificado como redutor do valor da respectiva transação (Nota 12 e Nota 13).

2.2.20. Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação.

2.2.21. Provisões

(i) Provisão para pagamento de encargos contratuais por atraso de obra

Conforme disposto em contrato, a Sociedade adota a prática de provisionamento de encargos contratuais a pagar aos clientes elegíveis para empreendimentos com atraso de entrega superior a 180 dias, em linha com a respectiva cláusula contratual e base histórica de pagamentos.

2.2.22. Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas.

2.2.23. Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) e são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.24. Juros sobre o capital próprio e dividendos

A proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia.

2.2.25. Lucro/(prejuízo) por ação básico e diluído

O lucro/(prejuízo) básico por ação é calculado pela divisão do lucro (prejuízo) líquido disponível (alocado) aos acionistas ordinários pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o período.
O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

2.2.26. Ativo não circulante mantido para venda

A Companhia classifica um ativo não circulante como mantido para a venda se o seu valor contábil for recuperado por meio de transação de venda. Para que esse seja o caso, o ativo ou o grupo de ativos mantido para venda deve estar disponível para venda imediata em suas condições atuais, sujeito apenas aos termos que sejam habituais e costumeiros para venda de tais ativos mantidos para venda. Com isso a sua venda deve ser altamente provável.

Para que a venda seja altamente provável, a Administração deve estar comprometida com o plano de venda do ativo, e deve ter sido iniciado um programa firme para localizar um comprador e concluir o plano. Além disso, o ativo mantido para venda deve ser ainda efetivamente colocado à venda por preço que seja razoável em relação ao seu valor justo corrente. Ainda, deve-se esperar que a venda seja concluída em até um ano a partir da data da classificação, a menos que eventos fora do controle da Companhia alterem esse período.

O ativo mantido para venda é mensurado pelo menor entre seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Caso o valor contábil seja superior ao seu valor justo, uma perda por *impairment* é reconhecida na demonstração de resultado do exercício. Qualquer reversão ou ganho somente será registrado até o limite da perda reconhecida.

Conforme Nota 1, em 30 de novembro de 2023, a Companhia divulgou Fato Relevante informando a assinatura de contrato de compra e venda de ações com a o Altamura Fundo de Investimento em Participações, tendo por objeto a alienação de ate 100% das ações de emissão da RK8 SPE Empreendimentos Imobiliários (RK8), atualmente detidos pela controlada Gafisa Rio Serviços Imobiliários, pelo *enterprise value* de R$280.000.

De acordo com o requerido pelo CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, para fins de comparabilidade, as informações das demonstrações de resultado de 31 de dezembro de 2022 estão sendo apresentadas na mesma base do exercício corrente e seus efeitos retrospectivos estão demonstrados na nota 2.3.

2.2.27. Combinação de negócios

As transações de combinação de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Na aquisição de um negócio, a Administração avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.
Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação ao valor justo dos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis e passivos assumidos, líquidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Ganhos em uma compra vantajosa são reconhecidos imediatamente no resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios, a partir da data de aquisição, deve ser alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.28. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis e/ou valorização do capital e são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. Todos os rendimentos provenientes do arrendamento operacional de bens para fins de ganho de aluguel ou apreciação do capital são registrados como propriedades para investimento e mensurados utilizando o modelo de valor justo. Os ganhos e as perdas resultantes de variações no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do período em que ocorrem.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

2.2.29. Sociedade em contas de participação – "SCP"

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo de outras obrigações (Nota 14). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3. Reapresentação das Demonstrações Financeiras

Em função da divulgação da operação descontinuada referente à RK8 (Nota 8.2), e em linha com os CPCs 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa e CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, as informações das atividades operacionais, de financiamento e investimento referentes à operação descontinuada são apresentadas em linhas específicas na Demonstração de Fluxo de Caixa da Companhia.

Adicionalmente, conforme requerido pelo CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, para fins de comparabilidade, as informações das demonstrações de resultado, fluxo de caixa e valor adicionado de 31 de dezembro de 2023 estão sendo apresentadas na mesma base do exercício corrente e seus efeitos retrospectivos estão demonstrados abaixo:

	Controladora			**Consolidado**		
	Saldos originalmente apresentados em 31/12/2022	Impacto da adoção do CPC 31 (nota 2.2.27)	**Saldos após adoção do CPC 31**	**Saldos originalmente apresentados em 31/12/2022**	Impacto da adoção do CPC 31 (nota 2.2.27)	**Saldos após adoção do CPC 31**
Demonstração do resultado						
Receita operacional líquida	144.138	-	144.138	1.135.997	-	1.135.997
Custos operacionais	(77.911)	-	(77.911)	(982.930)	-	(982.930)
(Despesas) / receitas operacionais	(159.097)	-	(159.097)	(272.096)	-	(272.096)
Resultado de equivalência patrimonial	(8.373)	-	(8.373)	(12.082)	(18)	(12.100)
Resultado financeiro	33.780	-	33.780	69.896	-	69.896
Imposto de renda e contribuição social	(15.711)	-	(15.711)	(21.959)	-	(21.959)
Acionistas não controladores	-	-	-	(18)	-	(18)
Resultado de operação descontinuada (Nota 8.2)	-	-	-	-	18	18
Prejuízo líquido do exercício	**(83.174)**	**-**	**(83.174)**	**(83.192)**	**-**	**(83.192)**
Fluxo de caixa						
Atividades operacionais	(39.289)	-	(39.289)	(90.613)	(10.544)	(101.157)
Atividades de financiamento	(78.527)	-	(78.527)	67.634	-	67.634
Atividades de investimento	117.240	-	117.240	10.561	23.447	34.008
Demonstração do valor adicionado						
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	20.145	-	20.145	155.035	(18)	155.017
Valor adicionado recebido em transferência	147.517	-	147.517	198.398	-	198.398
Valor adicionado total a distribuir	167.662	-	167.662	352.433	-	352.433

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2023, e ainda não adotadas

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2023

As normas e alterações emitidas durante o exercício de 2023 não tiveram impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia.

3.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2024. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas Demonstrações Financeiras. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

(i) Referência à Estrutura Conceitual de ativos financeiros e passivos financeiros (alterações ao CPC 15 / IFRS 3).
(ii) Classificação do Passivo em Circulante e Não Circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1).
(iii) IAS 12 Tributos sobre o Lucro - Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação (alteração CPC 32).
(iv) IAS 8 (CPC 23) Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.
(v) IFRS S1 e S2 adoção do ISSB para as demonstrações financeiras.
(vi) Reforma tributária no período findo em 31 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) nº 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por leis complementares (”LC”), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias. O modelo de reformas está baseado num IVA repartido(“IVAdual”) em duas competências, uma federal (Contribuição de Bens e Serviços – CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços – IBS), que substituirá os tributos PIS, COFINS, ICMS e ISS. Foi criado um imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal, que incidirá sobre a produção, exportação, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais a saúde e ao meio ambiente, nos termos da LC.

Não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na opinião da Administração, ter um impacto significativo decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras, no entanto os estudos seguem em andamento.

4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Caixa e bancos (a)	**368**	-	**12.323**	23.005
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)	**368**	-	**12.323**	23.005

(a) São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. Compõem-se do saldo de caixa com liquidez imediata e risco insignificante de mudança de valor.

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Fundos de renda fixa (a)	**54.961**	138.197	**55.666**	173.838
Títulos do governo (LFT/LTN) (b)	**-**	30.377	**-**	30.377
Fundo de investimento imobiliário (a)	**3.585**	9.558	**6.838**	9.558
Certificado de depósitos bancários (c)	**160**	635	**3.468**	71.004
Aplicações financeiras restritas (d)	**4.534**	-	**132.947**	152.693
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	**63.240**	178.767	**198.919**	437.470
Fundos de investimento não circulante (e)	-	-	**81.106**	71.655
Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)	**63.240**	178.767	**280.025**	509.125

(a) Fundos exclusivos e abertos com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento.

(b) São títulos da dívida pública, com rendimento de atrelados ao indicadores financeiro (CDI).

(c) Em 31 de dezembro de 2023 os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 75% a 105% (75% a 105% em 31 de dezembro de 2022) do Certificado de Depósito Interbancário.

(d) Aplicações financeiras restritas são representadas por, recursos bloqueados judicialmente, em garantias e de patrimônio separado, junto a instituições financeiras.

(e) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia manteve os seguintes ativos por meio de fundos de investimentos:
i. Shopping Fashion Mall e Jardim Guadalupe Shopping, efetuada por um fundo de participações.
A Companhia, através da sua controlada Gafisa Propriedades, efetuou a marcação a valor justo por meio de resultado, em linha com o CPC 38 – Instrumentos Financeiros, da rubrica aplicada em fundos de investimento e o montante total mensurado de valorização das cotas dos fundos no período apresentado foi de R$2.048 (R$11.632 em 2022) (Nota 23). Durante o exercício a Companhia efetuou a venda do seu investimento nas Suítes do Hotel Fasano, essa movimentação reduziu o saldo em R$35.065, também durante o exercício a companhia efetuou investimentos no total de R$25.590.

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Clientes de incorporação e venda de imóveis	**285.892**	201.570	**776.184**	777.689
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	**(2.662)**	(15.357)	**(3.878)**	(8.875)
(-) Provisão para distratos	**(16.087)**	(21.459)	**(32.956)**	(52.138)
(-) Ajuste a valor presente	**-**	-	**(18.948)**	(15.139)
Clientes de serviços e construção e outros (a)	**248.937**	194.481	**78.190**	46.342
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 19.i.d e 19.ii.a)	**516.080**	359.235	**798.592**	747.879
Circulante	**469.032**	301.767	**712.035**	679.546
Não circulante	**47.048**	57.468	**86.557**	68.333

(a) Do total apresentado na rubrica na controladora, R$239.478 refere-se a operação entre empresas controladas do grupo.

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	**2023**	2022	**2023**	2022
Vencidas:				
Até 90 dias (a)	**666**	6.356	**55.157**	30.753
De 91 a 180 dias	**544**	5.519	**15.254**	19.936
Acima de 180 dias (b)	**217.091**	229.773	**332.262**	92.740
	218.301	241.648	**402.673**	143.429
A vencer:				
2023	**-**	107.599	**-**	622.069
2024	**287.106**	12.642	**410.050**	22.492
2025	**12.952**	11.784	**21.181**	13.239
2026	**12.298**	21.880	**16.287**	22.305
2027 em diante	**4.172**	498	**4.183**	497
	316.528	154.403	**451.701**	680.602
(-) Ajuste a valor presente	**-**	-	**(18.948)**	(15.139)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	**(18.749)**	(36.816)	**(36.834)**	(61.013)
	516.080	359.235	**798.592**	747.879

(a) O montante de vencidos até 90 dias deve-se principalmente a relação de empreendimentos entregues e\ou próximos a data de entrega, devido ao tempo necessário para o processamento do fluxo de repasse das unidades junto aos bancos e cartórios, representando assim apenas uma variação temporal.

(b) O montante de vencidos acima de 180 dias deve-se principalmente a titulos que estão sendo negociados junto aos clientes, por estarem relacionados a empreendimentos entregues a mais de 2 anos, a companhia tem a expectativa da recuperabilidade desses saldos em curto prazo.

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados -- Continuação

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme prática contábil mencionada na Nota 2.2.2(i)(b).

As parcelas recebidas de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida totalizaram, em 31 de dezembro de 2023, R$31 (R$114 em 2022) na controladora e R$42.578 (R$57.154 em 2022) no consolidado e estão classificadas na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 16 – "Incorporação e serviços").

O saldo de contas a receber de unidades concluídas, financiado pela Companhia, é atualizado monetariamente pela variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, sendo essa receita apropriada ao resultado, na rubrica "Receita de incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção".

Os saldos das provisões para perdas esperadas em créditos são considerados suficientes pela Administração da Companhia para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**(47.780)**	**(77.095)**
Adições	(13.794)	(18.554)
Baixas / Reversões	24.758	34.636
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**(36.816)**	**(61.013)**
Adições (Nota 21)	(5.315)	(12.207)
Baixas / Reversões (Notas 21)	23.382	36.386
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**(18.749)**	**(36.834)**

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Terrenos	**202.445**	266.499	**1.178.226**	1.345.742
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	**(9)**	(9)	**(9)**	(9)
(-) Ajuste a valor presente	**(10)**	(1.818)	**(78)**	(9.927)
Imóveis em construção (Nota 28)	**52.237**	45.009	**833.515**	1.114.192
Unidades concluídas	**44.545**	55.882	**384.360**	444.123
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	**(6.413)**	(8.966)	**(22.736)**	(35.736)
Provisão para distratos	**12.558**	21.054	**26.816**	58.729
Total imóveis a comercializar	**305.353**	377.651	**2.400.094**	2.917.114
Circulante	**136.697**	342.514	**1.737.196**	2.539.009
Não circulante	**168.656**	35.137	**662.898**	378.105

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**(75.626)**	**(78.875)**
Adições	(2.762)	(49.849)
Baixas (a)	31.424	31.424
Reversão (b)	37.989	61.555
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**(8.975)**	**(35.745)**
Reversão (b)	2.553	13.000
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**(6.422)**	**(22.745)**

(a) Valor referente à reversão de impairment por venda das unidades negociadas.

(b) A variação do exercício refere-se à reversão de impairment de terreno em função de revisão do projeto, e de sua viabilidade

O montante de imóveis a comercializar dados em garantia dos passivos financeiros está descrito na Nota 12.

Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2023 foi de R$66.074 (R$89.268 em 2022) na controladora, e R$ 272.498 (R$277.236 em 2022) no consolidado.

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Adiantamentos a fornecedores	**32.747**	28.449	**68.821**	69.674
Adiantamentos para futuras negociações (a)	**-**	-	**-**	23.742
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	**12.402**	12.758	**22.994**	16.405
Depósitos judiciais (Nota 15.a)	**71.977**	71.453	**77.517**	76.216
Valor sentença arbitral (b)	**54.166**	5.777	**114.779**	66.391
Seguros diferidos	**1.775**	2.112	**2.245**	3.027
Outros ativos (c)	**7.914**	7.553	**34.373**	30.653
Total demais ativos	**180.981**	193.343	**320.729**	351.349
Circulante	**108.816**	121.892	**242.405**	251.378
Não circulante	**72.165**	71.451	**78.324**	99.971

(a) A variação refere-se a conclusão da negocição de aquisição de projetos dentro do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

(b) Valor referente a resultado de sentença arbitral relacionado à contratos de construção de empreendimentos com sócios, o qual foi proferido em 12 de novembro de 2019 pelo Tribunal Arbitral, administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comercio Brasil – Canada. A ação encontra-se em processo de execução em 2023.

(c) Outros ativos referente a diversos valores pulverizados.

8. Ativo não circulante destinado à venda

8.1 Terrenos destinados à venda

A Companhia, em linha com o seu direcionamento estratégico, optou por colocar à venda terrenos não considerados no plano de negócios vigente. Da mesma forma definiu um plano específico para a venda dos referidos terrenos. O valor contábil dos mesmos, ajustados ao valor de mercado quando aplicável, após teste de *impairment*, é distribuído, conforme segue:

	Controladora			Consolidado		
	Custo	**Provisão para "*impairment*"**	**Saldo líquido**	**Custo**	**Provisão para "*impairment*"**	**Saldo líquido**
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**12.486**	**(8.777)**	**3.709**	**15.830**	**(8.778)**	**7.052**
Adições	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**12.486**	**(8.777)**	**3.709**	**15.830**	**(8.778)**	**7.052**

8.2 Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Patrimônio Líquido operação descontinuada	**-**	-	(62.191)	22
Ativos de operação descontinuada (i)	**-**	**-**	242.746	**(5)**
Total ativos de operação descontinuada	**-**	**-**	**180.555**	**17**
Total (Nota 9 (h))	**-**	**-**	**180.555**	**17**
Passivos referidos a ativos de operação descontinuada(i)			**180.555**	**-**
Resultado RK8	**-**	**-**	**(2.145)**	**(18)**
Total demais ativos	**-**	**-**	**(2.145)**	**(18)**

(i)Valores dos ativos de operação descontinuada, passivos referidos a operação descontinuada e resultado de operação descontinuada, líquido das eliminações referente às operações entre as Companhias.

Conforme Nota 1, em 30 de novembro de 2023, a Companhia divulgou Fato Relevante informando a assinatura de contrato de compra e venda de ações com o Altamura Fundo de Investimento em Participações, tendo por objeto a alienação de ate 100% das ações de emissão da RK8, atualmente detidos pela controlada Gafisa Rio, pelo *enterprise value* de R$280.000.

A conclusão da operação está sujeita à verificação de determinadas condições precedentes, dentre as quais destacam-se: (i) a aprovação da Operagao pelo CADE (Nota 30) e/ou outro Orgão competente, caso seja necessária deverão ter sido obtidos pela Vendedora; (ii) aprovação da Operação pelos competentes órgãos da administração das Partes.

Para fins de atendimento ao parágrafo 38 do CPC 31 – Ativo não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, a Companhia apresenta abaixo as principais classes de ativos e passivos classificados como mantidos para venda da controlada RK8 em 31 de dezembro de 2023, após eliminações de itens de consolidação, demonstrados conforme segue:

Ativo	**2023**	**2022**	**Passivo**	**2023**	**2022**
Circulante			**Circulante**		
Caixa e equivalentes de caixa	5	430	Empréstimos e financiamentos	58.511	-
Títulos e valores mobiliários	-	349	Outras obrigações	1.682	23.800
Contas a receber	2.762	-			
Imóveis a comercializar	28.659	1.736			
Outros ativos circulantes	18.060	27			
Total do ativo circulante	**49.486**	**2.542**	**Total do passivo circulante**	**60.193**	**23.800**
Não Circulante			**Não Circulante**		
Outros ativos não circulantes	-	23.742	Obrig. por compra de imóveis	117.855	-
Investimentos	192.204	-	Outras obrigações	2.507	2.507
Imobilizado e intangível	1.056	-			
Total do ativo não circulante	**193.260**	**23.742**	**Total do passivo não circulante**	**120.362**	**2.507**
Total do ativo	**242.746**	**26.284**	**Total do Passivo**	**180.555**	**26.307**

As principais linhas da demonstração de resultado e fluxo de caixa da controlada RK8 estão demonstradas a seguir:

Demonstração do resultado	**2023**	**2022**	**Fluxo de caixa**	**2023**	**2022**
Despesas operacionais, líquidas	2.212	30	Atividades operacionais	-	(10.544)
Resultado financeiro	(105)	(12)	Atividades de investimento	-	23.447
Imposto de renda e contribuição social	38	-	Atividades de financiamento	58.473	-
Resultado do exercício	**2.145**	**18**			

9. Investimentos

9. 1 Investimentos em participações societárias

(i) Informações de controladas, coligadas e controladas em conjunto

									Controladora				Consolidado			
	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
Controladas	**2023**	**2022**	**2023**	**2023**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	-	**100%**	**100%**	**1.291.296**	**1.021.767**	**269.529**	269.232	**297**	51	**269.529**	269.232	**297**	51	**-**	-	**-**	-
Gafisa Propriedades Incorporacao Administracao S/A	-	**100%**	**100%**	**1.237.724**	**578.383**	**659.341**	549.570	**109.771**	(6.016)	**659.341**	549.570	**109.771**	(6.016)	**-**	-	**-**	-
Gafisa Rio Servicos Imobiliarios Ltda	(b)	**100%**	**100%**	**1.063.408**	**870.696**	**192.712**	263.950	**(73.552)**	9.664	**192.739**	266.263	**(73.524)**	13.724	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe 133 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**793.687**	**790.043**	**3.645**	3.856	**(200)**	159	**3.645**	3.844	**(200)**	159	**-**	-	**-**	-
Novum Directiones - Investimentos E Participacoes S/A	-	**100%**	**100%**	**306.745**	**290.551**	**16.193**	62.677	**(46.484)**	(33.097)	**16.193**	62.677	**(46.484)**	(33.097)	**-**	-	**-**	-
Flor Do Cais Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**224.367**	**161.194**	**63.173**	9	**(2.588)**	9	**63.173**	9	**(2.588)**	9	**-**	-	**-**	-
Upcon 34 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	**100%**	**100%**	**149.466**	**112.165**	**37.301**	41.923	**(4.622)**	(5.277)	**37.301**	41.923	**(4.622)**	(5.277)	**-**	-	**-**	-
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	**100%**	**100%**	**141.272**	**101.194**	**40.078**	42.765	**(2.688)**	(2.103)	**40.078**	42.765	**(2.688)**	(2.103)	**-**	-	**-**	-
Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliario Ltda	-	**100%**	**100%**	**138.226**	**85.168**	**53.058**	55.620	**(2.562)**	7.513	**53.058**	55.620	**(2.562)**	7.513	**-**	-	**-**	-
Nuove Direzioni Spe - Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**130.350**	**61.885**	**68.465**	61.907	**6.557**	7.761	**68.465**	61.907	**6.557**	7.761	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe 104 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**87.858**	**20.759**	**67.099**	64.944	**2.155**	205	**67.099**	64.944	**2.155**	205	**-**	-	**-**	-
Atriax Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**76.090**	**61.871**	**14.219**	12.259	**(980)**	60	**14.219**	12.259	**(980)**	60	**-**	-	**-**	-
Gdu Loteamentos Ltda	-	**100%**	**100%**	**70.335**	**7.479**	**62.856**	69.630	**(6.774)**	(759)	**62.856**	69.630	**(6.774)**	(759)	**-**	-	**-**	-
Plewades Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**70.190**	**45.244**	**24.946**	27.406	**(2.461)**	(3.684)	**24.946**	27.406	**(2.461)**	(3.684)	**-**	-	**-**	-
Aurigal Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**66.057**	**42.399**	**23.658**	23.741	**(83)**	(42)	**23.658**	23.741	**(83)**	(61)	**-**	-	**-**	-
Lampes Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**64.242**	**48.136**	**16.106**	-	**(402)**	-	**16.106**	-	**(402)**	-	**-**	-	**-**	-
Hugarias Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**66.756**	**41.348**	**25.407**	33.233	**(7.826)**	(2.947)	**25.407**	33.233	**(7.826)**	(2.947)	**-**	-	**-**	-
Upcon 36 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	**100%**	**100%**	**59.721**	**51.144**	**8.578**	14.669	**(6.092)**	(5.833)	**8.578**	14.669	**(6.092)**	(5.833)	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 29 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**53.805**	**1**	**53.805**	53.805	**-**	-	**53.805**	53.805	**-**	-	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe 81 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**48.958**	**1.331**	**47.627**	48.461	**(835)**	(303)	**47.627**	48.461	**(835)**	(303)	**-**	-	**-**	-
Nunkis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**48.775**	**35.239**	**13.536**	13.546	**(10)**	(319)	**13.536**	13.546	**(10)**	(319)	**-**	-	**-**	-
Pamplona Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**48.288**	**42.907**	**5.381**	5.828	**(447)**	2.091	**5.381**	5.828	**(447)**	2.091	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 20 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**46.051**	**39.716**	**6.335**	8.019	**(1.684)**	(2.743)	**6.335**	8.019	**(1.684)**	(2.743)	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 28 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**44.094**	**50**	**44.045**	44.046	**(1)**	(1)	**44.045**	44.046	**(1)**	(1)	**-**	-	**-**	-
Upcon 37 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	**100%**	**100%**	**43.044**	**24.849**	**18.195**	21.867	**(3.672)**	(6.323)	**18.195**	21.867	**(3.672)**	(6.323)	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 7 Empreendimentos Imobiliarios S/A	-	**100%**	**100%**	**40.642**	**39.249**	**1.394**	8.560	**(7.154)**	(1.289)	**1.394**	8.548	**(7.154)**	(1.289)	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe 132 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**39.792**	**9.306**	**30.487**	30.490	**(4)**	1	**30.487**	30.490	**(4)**	1	**-**	-	**-**	-
Gafisa Vendas Interm. Imobiliaria Ltda	-	**100%**	**100%**	**30.981**	**26.039**	**4.943**	-	**3.537**	-	**4.943**	-	**3.537**	-	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe 137 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**25.824**	**175**	**25.649**	25.650	**-**	(1)	**25.649**	25.650	**-**	(1)	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe 89 Empreendimentos Imobiliarios S/A	-	**100%**	**100%**	**20.811**	**979**	**19.832**	19.954	**(122)**	(26)	**19.832**	19.954	**(122)**	(26)	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe 33 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**18.206**	**6.125**	**12.081**	13.565	**(1.484)**	39	**12.081**	13.565	**(1.484)**	39	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe 111 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**17.981**	**1.783**	**16.198**	16.191	**7**	(61)	**16.198**	16.191	**7**	(61)	**-**	-	**-**	-
Cel Rodovalho Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**14.954**	**14.120**	**835**	845	**(10)**	97	**835**	845	**(10)**	(39)	**-**	-	**-**	-
Gafisa 80 Participacoes S/A	-	**100%**	**100%**	**11.878**	**3.425**	**8.454**	8.546	**(93)**	1.975	**8.454**	8.546	**(93)**	1.975	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe 134 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(b)	**100%**	**100%**	**11.030**	**2.507**	**8.523**	8.597	**(73)**	285	**8.523**	8.597	**(74)**	285	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**10.310**	**2.528**	**7.782**	7.330	**452**	(65)	**7.782**	7.330	**452**	(65)	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**10.671**	**8.714**	**1.959**	2.426	**(467)**	(6.180)	**1.959**	2.426	**(841)**	(5.668)	**-**	-	**-**	-
Maraville Gfsa Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	**100%**	**100%**	**9.039**	**1.720**	**7.319**	7.281	**38**	121	**7.319**	7.281	**38**	121	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**7.885**	**471**	**7.414**	7.193	**222**	390	**7.414**	7.193	**222**	390	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 18 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	**100%**	**100%**	**7.063**	**1.096**	**5.966**	3.576	**-**	(28)	**5.966**	3.576	**-**	(28)	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 4 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	**100%**	**100%**	**3.787**	**5**	**3.783**	3.784	**-**	(148)	**3.783**	3.784	**-**	(148)	**-**	-	**-**	-
Crucisux Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	**100%**	**3.733**	**(1.500)**	**5.233**	13.078	**(23.054)**	(511)	**5.233**	13.078	**(23.054)**	(511)	**-**	-	**-**	-
Ajuste OCPC01 - juros capitalizados	(a)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	-	**-**	-	**133.287**	99.902	**32.052**	54.718	**-**	-	**-**	-
Outros (*)	-	**-**	**-**	**45.465**	**14.163**	**31.293**	51.900	**(4.272)**	695	**30.321**	49.989	**(2.038)**	374	**-**	-	**-**	-
Subtotal Controladas				**6.700.857**	**4.666.424**	**2.034.433**	2.021.929	**(77.660)**	(46.640)	**2.166.775**	2.122.209	**(43.721)**	12.174	**-**	-	**-**	-

Controladas em Conjunto	**2023**	**2022**	**2023**	**2023**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Gafisa E Ivo Rizzo Spe-47 Emp. Imob. Ltda.	-	**80%**	80%	**100.327**	**2.097**	**98.229**	97.207	**1.022**	4.114	**78.584**	77.766	**817**	3.291	**78.584**	77.766	**817**	3.291
Sitio Jatiuca Emp. Imob. Spe Ltda	-	**50%**	50%	**36.387**	**3.730**	**32.657**	33.890	**(1.233)**	146	**16.329**	16.945	**(616)**	73	**16.329**	16.945	**(616)**	73
Fit 13 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b)	**50%**	50%	**22.448**	**1.259**	**21.190**	20.995	**192**	346	**10.595**	10.497	**97**	175	**10.595**	10.497	**97**	175
Performance Gafisa General Severiano Ltda	-	**50%**	50%	**19.976**	**166**	**19.810**	11.654	**8.156**	(19)	**9.905**	5.827	**4.078**	(9)	**9.905**	5.827	**4.078**	(9)
Atins Emp. Imob.S Ltda.	-	**50%**	50%	**17.358**	**988**	**16.370**	16.436	**(66)**	89	**8.185**	8.218	**(33)**	44	**8.185**	8.218	**(33)**	44
Gafisa Spe 55 Emp. Imob. Ltda.	(b)	**80%**	50%	**8.583**	**1.467**	**7.116**	7.304	**(188)**	710	**5.693**	5.843	**(151)**	568	**5.693**	5.843	**(151)**	568
Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.	(b)	**50%**	80%	**8.118**	**2.452**	**5.666**	26.877	**110**	791	**2.833**	13.439	**66**	395	**2.833**	13.439	**66**	395
Gafisa Spe 40 Emp. Imob. Ltda.	-	**50%**	50%	**6.684**	**565**	**6.119**	5.449	**669**	73	**3.059**	2.725	**335**	37	**3.059**	2.725	**335**	37
Costa Maggiore Empr. Imob. Ltda.(A)	(b)	**50%**	50%	**5.499**	**83**	**5.416**	5.198	**373**	511	**2.708**	2.599	**109**	255	**2.708**	2.597	**109**	255
Outros (*)	-	**0%**	50%	**36.799**	**14.447**	**22.352**	84.947	**668**	33.033	**10.608**	41.982	**298**	35.608	**48.240**	80.036	**217**	(4.944)
Subtotal Controladas em Conjunto				**262.179**	**27.254**	**234.925**	**309.957**	**9.703**	**39.794**	**148.499**	**185.841**	**5.000**	**40.437**	**186.131**	**223.893**	**4.919**	**(115)**

9. Investimentos -- Continuação

9. 1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

(i) Informações de controladas e controladas em conjunto e coligadas -- Continuação

		Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período		Controladora				Consolidado			
										Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
Coligadas		**2023**	2022	**2023**	**2023**	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Città Ville Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	(b)	**50%**	50%	**3.968**	**320**	**3.647**	2.949	**701**	(906)	**1.824**	1.474	**349**	(423)	**1.824**	1.474	**349**	(423)
Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda.		**45%**	45%	**1.162**	**126**	**1.036**	1.037	**(1)**	(73)	**466**	467	**-**	(33)	**466**	467	**-**	(33)
Outros		**-**	-	**-**	**1**	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**734**	733	**3**	2
Subtotal Coligadas				**5.130**	**447**	**4.683**	3.986	**700**	(979)	**2.290**	1.941	**349**	(456)	**3.024**	2.674	**352**	(454)
Subtotal controladas, controladas em conjunto e coligadas				**6.968.166**	**4.694.125**	**2.274.041**	2.335.872	**(67.257)**	(7.825)	**2.317.564**	2.309.991	**(38.372)**	52.155	**189.155**	226.567	**5.271**	(569)

	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período		Investimentos (provisão para passivo a descoberto)		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos (provisão para passivo a descoberto)		Resultado de equivalência patrimonial	
Provisão para passivo a descoberto (f)	**2023**	2022	**2023**	**2023**	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Jose Homero Spe Empreendi	**100%**	100%	**107.402**	**141.700**	**(34.298)**	(13.143)	**(21.156)**	(11.653)	**(34.299)**	(13.143)	**(21.156)**	(11.653)	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	**100%**	100%	**32.802**	**70.569**	**(37.766)**	(21.431)	**(16.336)**	(19.820)	**(37.766)**	(21.431)	**(16.336)**	(19.820)	**-**	-	**-**	-
Gafisa Construtora Ltda	**100%**	100%	**20.775**	**22.488**	**(1.712)**	(2.902)	**(622)**	(2.902)	**(1.712)**	(2.902)	**(622)**	(2.902)	**-**	-	**-**	-
Yankir	**100%**	100%	**17.600**	**20.600**	**(3.000)**	(3.000)	**-**	(3.000)	**(3.000)**	(3.000)	**-**	(3.000)	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 32 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	**100%**	100%	**16.903**	**18.292**	**(1.388)**	-	**(11.207)**	-	**(1.388)**	-	**(11.207)**	-	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 25 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	**100%**	100%	**11.683**	**17.068**	**(5.384)**	(305)	**(5.080)**	(4.469)	**(5.384)**	(305)	**(5.080)**	(4.469)	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe- 130 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**100%**	100%	**9.131**	**12.025**	**(2.894)**	(2.234)	**(660)**	(386)	**(2.894)**	(2.234)	**(660)**	(386)	**-**	-	**-**	-
Manhattan Square Emp. Imob. Com. 01 Spe Ltda	**50%**	50%	**2.590**	**12.099**	**(9.508)**	(8.844)	**(362)**	11	**(4.754)**	(4.422)	**(181)**	6	**(4.754)**	(4.422)	**(181)**	6
Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 Spe Ltda	**50%**	50%	**1.649**	**17.770**	**(16.120)**	(15.317)	**(512)**	(19)	**(8.060)**	(7.659)	**(256)**	(9)	**(8.060)**	(7.659)	**(256)**	(9)
Upcon Spe 14 Empreendimentos Imobiliários S.A	**100%**	100%	**67**	**2.258**	**(2.191)**	(2.191)	**-**	-	**(2.191)**	(2.191)	**-**	-	**-**	-	**-**	-
Gafisa Vendas Interm. Imobiliaria Ltda	**100%**	100%	**-**	**-**	**-**	(4.903)	**-**	(6.573)	**-**	(4.903)	**-**	(6.573)	**-**	-	**-**	-
Bergante Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	**100%**	100%	**(799)**	**1.213**	**(2.012)**	-	**(7.080)**	-	**(2.012)**	-	**(7.080)**	-	**-**	-	**-**	-
Outros (*)	**-**	-	**70.469**	**87.688**	**(17.225)**	(18.025)	**(14.816)**	(3.361)	**(16.544)**	(14.802)	**(17.879)**	(7.958)	**(9.810)**	(27.279)	**13.488**	(11.510)
Total provisão para passivo descoberto			**290.272**	**423.770**	**(133.498)**	**(92.295)**	**(77.831)**	**(52.172)**	**(120.004)**	**(76.992)**	**(80.457)**	**(56.764)**	**(22.624)**	**(39.360)**	**13.051**	**(11.513)**

	Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
	2023	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Ágio fundamentado por mais valia de estoques (c)	**13.345**	15.960	**-**	-	**-**	-	**-**	-
Ágio por Rentabilidade Futura (d)	**28.236**	28.236	**-**	-	**28.236**	28.236	**-**	-
Ágio fundamentado por mais valia Gafisa Propriedades (Upcon S/A) (d)	**57.561**	80.963	**-**	-	-	-	**-**	-
Ágio por Rentabilidade Futura - Peró e CG3500 (e)	**-**	-	**-**	-	**51.101**	51.101	**-**	-
Ágio por Rentabilidade Futura - Bait Inc (g)	**-**	-	**-**	-	**93.845**	89.061	**-**	-
Total de Investimentos (h)	**2.416.706**	2.435.150	**(38.372)**	52.155	**362.337**	394.965	**5.271**	(569)
Total equivalência patrimonial			**(118.829)**	**(4.609)**			**18.322**	**(12.082)**

(*) Incluem empresas com saldo de investimentos inferiores a R$ 5.000. **-**

(a) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCPC01.
(b) A Companhia registrou despesa no montante de R$92 no resultado de equivalência patrimonial do período findo em 30 de setembro de 2023 referente ao reconhecimento, por entidades controladas em conjunto, de ajustes em exercício anterior, em conformidade com o ICPC09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.
(c) Valor do ágio resultante referente à aquisição de controle da SPE GDU Loteamentos Ltda. cedida em 27 de dezembro de 2019 pela Alphavile Urbanismo para o negócio de desenvolvimento urbano.
(d) Valor do ágio resultante referente à aquisição da UPCON S/A e 4 SPEs da holding Calçada, ambas adquiridas em 2020.
(e) Valor o ágio resultante referente à aquisição de 2 SPEs da holding Wotan Realty, adquirida em 29 de outubro de 2021.
(f) A provisão para passivo descoberto está registrada na rubrica "Outras Obrigações" (Nota14).
(g) Valor do ágio referente à aquisição da Bait Inc, adquirida em 16 de setembro de 2022;
(h) Em de dezembro de 2022, os montantes totais de ágios, foram submetidos ao teste de redução ao valor recuperável (" *impairment*"). Para essas informações trimestrais, a Companhia reavaliou premissas utilizadas e não identificou necessidade de ajustes de redução ao valor recuperável desses ativos."

9. Investimentos -- Continuação

9.1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

(ii) Informações de investidas significativas

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	2023	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Caixas e Equivalente de Caixa	**(25.589)**	349.776	**12.989**	11.229	**463**	497
Ativo Circulante	**5.223.739**	4.100.392	**123.862**	155.380	**2.665**	2.549
Ativo Não Circulante	**1.477.118**	1.169.146	**138.317**	184.135	**2.465**	2.466
Passivo Circulante	**3.790.193**	2.237.954	**20.255**	21.334	**447**	747
Passivo Não Circulante	**876.231**	1.009.644	**6.999**	8.235	**-**	282

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	2023	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Receita Líquida	**695.482**	579.239	**4.390**	4.307	**123**	24
Custos operacionais	**(661.906)**	(478.186)	**(2.477)**	(300)	**4**	(99)
Depreciação e Amortização	**(3.664)**	(637)	**-**	-	**-**	-
Resultado Financeiro	**(39.582)**	(36.012)	**414**	(2.393)	**4**	(3)
Resultado de IR e Contribuição Social	**(35.189)**	(12.641)	**(3.426)**	(143)	**-**	3
Resultado Operação Continuada	**(75.515)**	(5.428)	**9.703**	1.239	**700**	(740)
Resultado Operação Descontinuada	**-**	-	**-**		**(2.145)**	(18)

(iii) Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	**2.435.150**	**394.965**
Equivalência patrimonial	**(38.372)**	**3.125**
Integralização (redução) capital	**61.353**	**(41.213)**
Baixa do Ágio Alocado em Estoque	**(30.800)**	**-**
Outros Investimentos	**(10.625)**	**5.460**
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**2.416.706**	**362.337**

9.2 Propriedades para investimento

Parte dos investimentos da Companhia, são voltados para a exploração de gestão de imóveis prontos e unidades comerciais de empreendimentos, localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.
A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a movimentação está sumarizada a seguir:

Unidades comerciais	**2022**	**Movimentação (a)**	**Ajuste a Valor Justo (b)**	**2023**
Rio de Janeiro	25.524	(205)	3.595	28.914
São Paulo	62.738	(8.225)	1.964	56.477
Saldo	**88.262**	**(8.430)**	**5.559**	**85.391**

(a) Refere-se a unidades realocadas e destinadas a realização por venda.
(b) Refere-se a avaliação a valor justo das unidades conforme laudo realizado por especialista contratado pela Companhia.

9. Investimentos -- Continuação

9.3 Combinação de negócios

(i) - *Hotel Chami Ltda.*

Em 12 de maio de 2023, a Companhia, por meio de uma investida, concluiu a aquisição da totalidade da participação da Hotel Chami S.A, sociedade que obtém o controle do Hotel Praia Ipanema. O valor total da operação foi de R$180.000 sendo esse montante negociado em parcelas.

A tabela abaixo demonstra os valores de ativos adquiridos e passivos assumidos na data da aquisição:

	Hotel Ipanema 12/05/2023
Ativo Circulante	1.486
Estoques	175.581
Ativo Não Circulante	1.715
Passivo Circulante	361
Patrimônio Líquido	(3.561)
Total dos ativos identificáveis, liquido	**175.581**

A Companhia realizou a alocação do ágio complementar referente a aquisição Bait, conforme tabela abaixo:

	Hotel Ipanema 12/05/2023
Contraprestação transferida	180.000
Patrimônio Líquido Adquirido	(3.561)
Ágio no momento da aquisição	**176.439**
Alocação do Ágio Liquido (mais valia de estoques)	**176.439**
Alocação do Ágio (mais valia de estoque)	175.581
Ágio sobre rentabilidade Futura (Nota 9.1(i))	**858**

Em 30 de novembro de 2023, conforme descrito na Nota 1 a Companhia realizou a negociação do ativo adquirido, pelo *enterprise value* de R$280.000.

10. Imobilizado

Descrição	Controladora					Consolidado				
	2022	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	2023	2022	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	2023
Custo										
Hardware	**994**	2.989	-	(1.028)	**2.955**	**1.370**	2.982	(5.904)	(1.172)	**(2.724)**
Benfeitorias em imóveis de terceiros	**6.600**	326	-	(2.655)	**4.271**	**11.943**	1.486	-	(2.655)	**10.774**
Móveis e utensílios	**430**	36	-	-	**466**	**916**	246	-	-	**1.162**
Máquinas e equipamentos	**4**	-	-	-	**4**	**534**	-	-	-	**534**
Direito de uso de ativo	**7.917**	-	(5.496)	-	**2.421**	**12.422**	-	(9.271)	-	**3.151**
Estande de vendas	**696**	27	(26)	-	**697**	**46.019**	7.042	(27.454)	-	**25.607**
	16.641	**3.378**	**(5.522)**	**(3.683)**	**10.814**	**73.204**	**11.756**	**(42.629)**	**(3.827)**	**38.504**
Depreciação acumulada										
Hardware	**(704)**	(1.130)	-	1.028	**(806)**	**(887)**	(1.197)	5.905	1.172	**4.993**
Benfeitorias em imóveis de terceiros	**(2.344)**	(2.145)	-	2.655	**(1.834)**	**(4.506)**	(3.504)	-	2.655	**(5.355)**
Móveis e utensílios	**(154)**	(46)	-	-	**(200)**	**(366)**	(65)	-	-	**(431)**
Máquinas e equipamentos	**(3)**	-	-	-	**(3)**	**(153)**	-	-	-	**(153)**
Direito de uso de ativo	**(4.412)**	(1.044)	5.462	-	**6**	**(6.741)**	(1.144)	7.177	-	**(708)**
Estande de vendas	**(642)**	-	-	-	**(642)**	**(33.373)**	(7.637)	24.531	-	**(16.479)**
	(8.259)	**(4.365)**	**5.462**	**3.683**	**(3.479)**	**(46.026)**	**(13.547)**	**37.613**	**3.827**	**(18.133)**
Total imobilizado	**8.382**	**(987)**	**(60)**	**-**	**7.335**	**27.178**	**(1.791)**	**(5.016)**	**-**	**20.371**

As seguintes vidas úteis e taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

	Vida útil	Taxa média anual de depreciação - %
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4 anos	25
Móveis e utensílios	10 anos	10
Hardware	5 anos	20
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Estande de vendas	1 ano	100

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício social, não tendo ocorrido modificações, em relação às informações do exercício social anterior.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("*impairment*"). Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não havia indicadores de *impairment* sobre o imobilizado.

11. Intangível

	Controladora				
	2022	Adições	Baixas	Amortizações	2023
Software – Custo (a)	8.955	1.885	(8.236)	-	**2.604**
Software – Depreciação	(2.627)	-	1.048	(1.481)	**(3.060)**
Outros	105	3.478	-	(248)	**3.335**
Total intangível	**6.433**	**5.363**	(7.188)	**(1.729)**	**2.879**

	Consolidado				
	2022	Adições	Baixas	Amortizações	2023
Software – Custo (a)	11.420	2.800	(10.765)	-	**3.455**
Software – Depreciação	(3.531)	-	1.544	(1.835)	**(3.822)**
Licenças alocação ágio (b)	161.271	-	-	-	**161.271**
Marcas (c)	20.973	-	-	-	**20.973**
Outros	107	5.320	-	473	**5.900**
Total intangível (c)	**190.240**	**8.120**	(9.221)	**(1.362)**	**187.777**

(a) As baixas do exercício referem-se a realização das diferidas.
(b) A rubrica refere-se a licenças para construção do empreendimento Peró. A Companhia realiza pelo menos anualmente o acompanhamento e o teste de recuperabilidade sobre essa licença e não identificou indícios de perda por desvalorização no período findo de 31 de dezembro de 2023.
(c) O saldo apresentado refere-se a alocação do ágio referente a aquisição da Bait Inc.

(d) Em 31 de dezembro de 2023, os montantes totais de intangíveis e as marcas foram submetidos ao teste de redução ao valor recuperável ("*impairment*"). Para essas demonstrações financeiras a Companhia reavaliou premissas utilizadas e não identificou necessidade de ajustes de redução ao valor recuperável desses ativos.

12. Empréstimos e financiamentos

			Controladora		Consolidado	
Tipo de operação	**Vencimento**	**Taxa de juros ao ano**	**2023**	2022	**2023**	2022
Sistema Financeiro de Habitação - SFH / SFI (i)	Julho/19 a Fevereiro/26	TR + 7,89% a 16,89% / CDI + 4,62% a 4,20%	**275.060**	360.749	**289.682**	366.487
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii) e Certificado de Recebíveis Imobiliários	Jan/24 a Agosto/27	CDI + 16,12% a 25,05% / IPCA + 9,92% a 15,68%	**73.380**	84.859	**840.880**	981.738
Nota Comercial (iii)	Jul/2024 a Maio/2027	CDI + 19,47% a 33,49% a.a / INCC 13,59%	**49.325**	32.520	**161.199**	30.140
Outras operações			**49.623**	26.605	**58.618**	33.155
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)			**447.388**	504.733	**1.350.379**	1.411.520
Circulante			**379.165**	429.764	**596.210**	522.562
Não circulante			**68.223**	74.969	**754.169**	888.958

(i) Os financiamentos SFH são contratados para a cobertura dos custos relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e contam com garantia real pela hipoteca de primeiro grau dos empreendimentos imobiliários e pela cessão fiduciária ou penhor de seus recebíveis. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo apresentado refere-se ao saldo incontroverso em discussão.

(ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R$ 523.885, sendo R$ 333.957 referente ao principal, e R$ 189.928 referente à remuneração devida. Adicionalmente durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a contratação de CCB no montante de R$39.238 com vencimento entre janeiro de 2024 e maio de 2027.

(iii) Notas Comerciais são instrumentos de dívida emitidos pela Companhia e regulados pela B3. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a contratação de Notas Comerciais no montante de R$ 368.922 com vencimento entre agosto de 2024 e maio de 2027.

Índices

- Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- Índice de preços no consumidor Amplo (IPCA);
- TR - Taxa Referencial (TR).

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	**2023**	2022	**2023**	2022
2023	**-**	429.764	**-**	522.562
2024	**379.165**	15.763	**596.210**	162.319
2025	**47.533**	40.931	**566.809**	649.921
2026	**20.690**	1.827	**187.360**	1.827
2027 em Diante	**-**	16.447	**-**	74.891
	447.388	**504.733**	**1.350.379**	**1.411.520**

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Saldo Inicial	**504.733**	371.665	**1.411.520**	875.117
Adições / Reversão Dívidas	**47.606**	188.328	**455.638**	868.386
Pagamento Principal	**(88.380)**	(47.909)	**(332.454)**	(236.785)
Pagamento de Juros	**(16.571)**	(7.351)	**(184.325)**	(95.198)
Saldo Atual	**447.388**	504.733	**1.350.379**	1.411.520

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com determinadas cláusulas. Em 31 de dezembro de 2023, devido às cláusulas restritivas e com o não cumprimento dos covenants de duas operações, as parcelas não circulantes destas operações já constam contabilizadas no curto prazo devido ao vencimento original das operações. A Companhia excedeu ao estipulado em duas cláusulas restritivas de covenants, conforme demonstrado na nota 12, e iniciou as negociações junto ao credores para a obtenção de *waivers* com a anuência para o não cumprimento. A Companhia analisou os demais contratos de dívidas e não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas em relação ao não cumprimento mencionado. (Nota 30 (ii)).

12. Empréstimos e financiamentos -- Continuação

Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas para as operações de empréstimos e financiamentos estão apresentados a seguir:

	2023	2022
Total de contas a receber mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos.[1]	**N/A**	2,39 vezes
Total de contas a receber[2] mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos.	**2,93 vezes**	5,81 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades[3], não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	**55,03%**	41,68%
Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar. [1]	**N/A**	2,01 vezes
Dívida líquida, não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores. [1]	**N/A**	48,47%
Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.[4]	**72,06%**	48,47%

[1] Dentro do período, houve a liquidação da dívida ao qual o indice de cláusula restritiva estava vinculado.

[2] Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial.

[3] Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

[4] No período findo em 31 de dezembro de 2023,a Companhia negociou junto ao credor a obtenção o consentimento (*waiver*) para manter a liquidação dos empréstimos nos prazos originalmente contratados.

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R$1.003.892 (R$715.352 em 31 de dezembro de 2022).

A tabela abaixo apresenta resumo das despesas e encargos financeiros e a parcela capitalizada na rubrica imóveis a comercializar.

	Controladora		**Consolidado**	
	2023	2022	**2023**	2022
Total dos encargos financeiros no exercício	**94.709**	105.854	**284.251**	284.332
Encargos financeiros capitalizados (Nota 29.i)	**(6.214)**	(11.815)	**(187.449)**	(209.877)
Subtotal (Nota 23)	**88.495**	94.039	**96.802**	74.455
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial no exercício	**89.268**	120.628	**277.236**	206.638
Encargos financeiros capitalizados	**6.214**	11.815	**187.449**	209.877
Encargos apropriados ao resultado (Nota 22)	**(29.408)**	(43.175)	**(192.187)**	(149.231)
Saldo Adquirido Bait Inc.	**-**	-	**-**	9.952
Saldo final	**66.074**	89.268	**272.498**	277.236

13. Debêntures

				Controladora		**Consolidado**	
Programa / emissões	**Principal R$**	**Remuneração anual**	**Vencimento final**	**2023**	2022	**2023**	2022
Decima emissão (i)	55.000	IPCA + 16,67%	dezembro-23	**-**	10.266	**-**	10.266
RB Capital (ii)	190.000	CDI + 11,65%	setembro-24	**-**	-	**9.799**	100.816
Décima Sétima emissão (a)	245.110	100% CDI	dezembro-24	**311.591**	129.405	**311.591**	129.405
Décima Oitava emissão (iii)	85.000	CDI + 16,67%	novembro-27	**16.599**	34.514	**16.598**	34.514
Debênture 365ª e 391ª (iv)	91.171	CDI + 6,50%	março-24	**-**	-	**66.205**	82.955
Debênture 440ª (v)	56.000	IPCA + 11,49%	agosto-31	**-**	-	**59.959**	64.983
Debênture 39ª (vi)	20.345	CDI + 18,91%	março-24	**-**	-	**19.014**	21.837
Total debêntures (Nota 19.i.d, 19.ii.a, 19.iii e 29.ii)				**328.190**	174.185	**483.166**	444.776
Circulante				**312.321**	14.528	**389.454**	220.532
Não circulante				**15.869**	159.657	**93.712**	224.244

(a) Em dezembro de 2021 a Companhia emitiu a 17º emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em duas séries, O valor de conversão de tais debêntures foi fixado no momento de sua emissão e - considerando o grupamento - é equivalente, em valores atuais, à cotação de R$19,04, ainda a serem computados juros e correção monetária, a emissão é de espécie quirografária no montante total de R$245.523 com vencimento em 14 de dezembro de 2024. O objeto dessa transação é o pagamento as quotas das sociedades que detém os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro. Em 31 de dezembro de 2023, o montante da mensuração do valor justo da operação é de R$157.159 (R$123.291 em 31 de dezembro de 2022) (Nota 19 (i)(d). Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa DI.

13. **Debêntures**--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal	Remuneração Devida	Total da Amortização
(i)	10.209	1.679	11.888
(ii)	90.260	10.476	100.736
(iii)	16.955	4.312	21.267
(iv)	23.473	7.808	31.281
(v)	7.961	3.949	11.911
(vi)	4.642	239	4.880
	153.500	**28.463**	**181.963**

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Saldo Inicial	**174.185**	329.129	**444.776**	689.779
Adições	**187.160**	(81.788)	**220.353**	207.888
Pagamento Principal	**(27.164)**	(62.452)	**(153.500)**	(395.999)
Pagamento de Juros	**(5.991)**	(10.704)	**(28.463)**	(56.892)
Saldo Atual	**328.190**	174.185	**483.166**	444.776

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	**2023**	2022	**2023**	2022
2023	**-**	14.528	**-**	220.532
2024	**312.321**	264.738	**389.454**	266.785
2025	**541**	2.876	**1.757**	4.607
2026	**15.328**	25.884	**35.847**	28.025
2027 em diante	**-**	-	**56.108**	58.668
	328.190	308.026	**483.166**	578.617

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas restritivas para as operações de debêntures na data de emissão dessas demonstrações financeiras. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas estão apresentados a seguir:

	2023	2022
Debêntures		
Total de contas a receber[1] mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos[2].	**2,93 vezes**	5,81 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades, não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.[3]	**N/A**	41,68%

[1] Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial.

[2] Dívida de projetos e dívida com garantia real refere-se às dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimos desembolsados cujos recursos sejam oriundos do SFH.

[3] Dentro do exercício, houve a liquidação da dívida ao qual o indice de cláusula restritiva estava vinculado.

14. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Aquisição de participações (a)	**-**	-	**80.661**	84.627
Adiantamento para futuras negociações (b)	**-**	-	**20.000**	-
Obrigações por administração de obra	**-**	-	**-**	10.314
Obrigações com Investidores (c)	**-**	-	**252.429**	293.708
Notas Promissorias (d)	**-**	-	**107.794**	98.825
Provisões multa sobre atraso de obras	**725**	3.144	**4.777**	6.376
Distratos a pagar	**44.153**	43.547	**77.449**	76.620
Provisão para garantia	**13.947**	19.041	**26.739**	32.518
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	**12.025**	13.560	**19.859**	21.268
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9 (f))	**144**	76.992	**1.473**	39.360
Fornecedores de longo prazo (Nota 19.i (d))	**144**	9.549	**1.473**	10.937
Outros passivos (e)	**30.563**	9.599	**6.993**	2.377
Total outras obrigações	**101.701**	175.432	**599.647**	676.930
Circulante	**207.805**	152.564	**433.620**	496.324
Não circulante	**13.756**	22.868	**187.178**	180.606

(a) Rubrica referente à valores de unidades negociadas para a aquisição da Bait Inc.
(b) O montante refere-se a negociação em andamento sobre a venda de ativos (Nota 8.2).
(c) Valores referente a obrigações com investidores relacionados a aquisições de terrenos selecionados via sociedades por cota de participação ("SCP") e outras obrigações de crédito.
A SCPs tem como objetivo principal a participação em outras sociedades, conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. O aporte total dos sócios participantes será utilizado obrigatoriamente pelas SCPs para compra dos terrenos selecionados, pagamento de outorga onerosa e reembolso do preço de aquisição dos terrenos previamente adquiridos pela Gafisa. Deste modo os sócios participantes terão direto a participação dos resultados dos empreendimentos imobiliários.
(d) A rubrica refere-se a obrigações de pagamento que poderão ser convertidas em partipações dos credores aos projetos que estão relacionadas, o montante é atualizado à uma taxa média de 14,24% a.a com o vencimento final entre mai/27 e mar/28.
(e) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

15. Provisões para demandas judiciais e compromissos

A Companhia constitui provisão em face de perdas prováveis decorrentes de ações trabalhistas, cíveis e tributárias, baseada nas informações de seus assessores jurídicos internos e externos. Durante o exercício findo em 31 de dezembro 2023, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	**236.925**	**1.037**	**6.855**	**244.817**
Complemento de provisão (Nota 22)	39.387	-	-	**61.980**
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(46.336)	(1.020)	(3.048)	**(65.802)**
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	**229.976**	**17**	**3.807**	**233.800**
Complemento de provisão (Nota 22)	52.458	-	-	**52.458**
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(56.145)	-	(3.308)	**(59.453)**
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**226.289**	**17**	**499**	**226.805**
Circulante	**90.749**	**15**	**107**	**90.871**
Não circulante	**135.540**	**2**	**392**	**135.934**

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	**237.689**	**1.037**	**6.855**	**245.581**
Complemento de provisão (Nota 22)	39.878	-	2.983	**42.861**
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(46.310)	(1.020)	(6.030)	**(53.360)**
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	**231.257**	**17**	**3.808**	**235.082**
Complemento de provisão (Nota 22)	66.010	-	-	**66.010**
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(61.024)	-	(3.305)	**(64.330)**
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**236.243**	**17**	**503**	**236.763**
Circulante	**100.703**	**15**	**110**	**100.828**
Não circulante	**135.540**	**2**	**393**	**135.935**

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R$71.977 (R$71.453 em 2022) na controladora, e R$77.517 (R$76.216 em 2022) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Processos cíveis	**29.479**	28.119	**34.936**	32.722
Processos tributários	**36.844**	38.065	**36.923**	38.135
Processos trabalhistas	**5.654**	5.269	**5.658**	5.359
Total (Nota 7)	**71.977**	71.453	**77.517**	76.216

(i) Em 31 de dezembro de 2023, há provisionado o montante de R$6.318 referentes a demandas judiciais em que a Companhia foi incluída no polo passivo para responder patrimonialmente por condenações impostas originalmente a antiga acionista da Companhia, a Cimob Companhia Imobiliária ("Cimob") ou outras sociedades do mesmo grupo econômico da Cimob, sob a alegação de desconsideração inversa da personalidade jurídica da Cimob para atingir a Companhia (sucessão empresarial, confusão patrimonial e/ou formação de um mesmo grupo econômico envolvendo a Companhia e o Grupo Cimob.

A Companhia não concorda os fundamentos pelos quais vem sendo incluída nessas ações e permanece discutindo judicialmente a sua responsabilização por dívidas de empresa terceira, assim como o próprio valor de cobrança apresentado pelos demandantes. A Companhia já obteve decisões favoráveis e desfavoráveis com relação ao tema, razão pela qual não é possível prever um resultado uniforme para todos os processos. A Companhia também busca através de ação proposta contra a Cimob e seus antigos e atuais controladores o reconhecimento de que não deve ser responsabilizada por dívidas daquela empresa, bem como a reparação dos valores já pagos pela Companhia em ações relacionadas a dívidas da Cimob.

(ii) Risco ambiental

Considerando a diversidade da legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal, que pode restringir ou impedir o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, a Companhia efetua análise de todos os riscos ambientais, incluindo a eventual existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, vegetação e a proximidade do terreno em relação a áreas de preservação permanente, de modo a mitigar riscos no desenvolvimento dos empreendimentos, durante o processo de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos.

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa.

(iii) A Companhia solicitou instauração de Procedimento Arbitral perante o Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, em 31 de julho de 2018, em face de Yogo Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Yogo"); Polo Real Estate Fundo de Investimentos e Participações e a Polo Capital Real Estate Gestão de Recursos Ltda. como as acionistas da Yogo; e Comasa – Construtora Almeida de Martins Ltda., em face do inadimplemento de obrigações contratuais. Em 31 de dezembro de 2023, ainda não há sentença proferida.

15. Provisões para demandas judiciais e compromissos -- Continuação

(i) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro de 2023 de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R$742.312 (R$718.228 em 2022) na controladora e R$807.757 (R$765.703 em 2022) no consolidado, baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no exercício deve-se ao aumento no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Processos cíveis	**455.407**	434.911	**499.158**	459.454
Processos tributários	**228.511**	204.596	**244.922**	221.461
Processos trabalhistas	**58.394**	78.721	**63.677**	84.788
Total	**742.312**	718.228	**807.757**	765.703

(b) Compromissos relacionados com a conclusão dos empreendimentos imobiliários

A Companhia assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras caucionadas que serão liberadas à medida que atingir os índices de garantia descritos na Nota 4.2, que incluem ainda, terrenos e recebíveis dados em garantia para a formação dos 120% do saldo devedor da dívida.

(c) Outros compromissos

Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 12 e 13, a Companhia possui compromissos relacionados à locação de três conjuntos comerciais onde se situam suas instalações, com o custo mensal de R$251 (aluguel + condomínio + IPTU), reajustado pela variação de IGP-M/FGV e o término do contrato em dezembro de 2025. A estimativa para os pagamentos mínimos futuros do aluguel destes contratos para o conjunto comercial (arrendamentos mercantis canceláveis) totaliza R$9.776 considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo:

	Consolidado
Estimativa de pagamentos	**2023**
2023	**3.132**
2024	**3.257**
2025	**3.387**
	9.776

16. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

		Controladora		Consolidado	
	Vencimento	**2023**	2022	**2023**	2022
Obrigações por compra de imóveis	Fev/24 à Dez/26	**12.006**	37.802	**92.424**	300.769
Ajuste a valor presente		**(694)**	(1.865)	**(810)**	(10.029)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços		**31**	114	**42.578**	57.154
Permuta física – Terrenos (Nota 29.i)		**28.753**	30.394	**157.040**	234.386
Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 19.i.d e 19.ii.a)		**40.096**	66.445	**291.232**	582.280
Circulante		**25.896**	40.437	**190.017**	413.010
Não circulante		**14.200**	26.008	**101.215**	169.270

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	**2023**	2022	**2023**	2022
2023	**-**	37.354	**-**	430.637
2024	**25.896**	253	**190.017**	42.876
2025	**14.200**	28.838	**99.129**	73.988
2026	**-**	-	**2.086**	34.779
	40.096	66.445	**291.232**	582.280

17. Patrimônio líquido

17.1 Capital social

Em 10 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital no valor máximo de R$200.000, com a possibilidade de emissão particular de 28.490.029 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com o valor mínimo de subscrição de R$50.000, correspondentes a 7.122.508 ações ordinários, sendo que, em todos os casos, haverá atribuição de 1 bônus de subscrição a cada 1 nova ação ordinária subscrita. (Nota 30 (i)).

O Conselho de Administração da Companhia homologou os seguintes aumentos de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

• Durante o exercício findo em dezembro de 2023, foram integralmente subscritas 25.383.552 ações, totalizando um montante de R$ 163.212. Deste total, 13.256.263 ações foram subscritas na Oferta Pública por Subscrição Primária de Ações, ao preço unitário de R$ 5,89, e 12.126.131 ações referente ao bônus de subscrição, ao preço de R$ 7,02

Desta forma em 31 de dezembro de 2023 o capital da Companhia era de R$ 1.416.171 (R$1.252.959 em 2022), representado por 63.267.210 (37.883.658 ações em 2022) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 32.913 ações ordinárias (32.913 em 2022) eram mantidas em tesouraria.

Valores mobiliários mantidos em tesouraria								
Tipo espécie	**GFSA3**		**R$**	**%**	**Valor de mercado (*) R$ mil**		**Valor contábil R$ mil**	
Data de aquisição		**Quantidade** (i)	**Preço médio ponderado**	**% - Sobre ações em circulação**	**2023**	2022	**2023**	2022
2011	20/11/2011	4.940	350,3891	0,00%	87	87	1.731	1.731
2013	Aquisições	152.455	467,9345	0,05%	2.689	2.689	71.339	71.339
2014	Aquisições	360.439	319,7910	0,11%	6.357	6.357	115.265	115.265
2014	Transferências	(45.023)	390,5357	-0,01%	(794)	(794)	(17.583)	(17.583)
2014	Cancelamentos	(226.565)	404,7093	-0,07%	(3.997)	(3.997)	(91.693)	(91.693)
2015	Aquisições	98.274	245,8116	0,03%	1.733	1.733	24.157	24.157
2015	Transferências	(10.069)	300,1258	0,00%	(177)	(177)	(3.022)	(3.022)
2015	Cancelamentos	(247.224)	300,1888	-0,08%	(4.361)	(4.361)	(74.214)	(74.214)
2016	Aquisições	37.113	234,2285	0,01%	655	655	8.693	8.693
2016	Transferências	(7.646)	281,0620	0,00%	(135)	(135)	(2.149)	(2.149)
2017	Transferências	(12.467)	275,5274	0,00%	(220)	(220)	(3.435)	(3.435)
2018	Aquisições	1.469.033	121,4574	0,46%	25.914	25.914	178.425	178.425
2018	Transferências	(1.924)	275,4201	0,00%	(33)	(33)	(530)	(530)
2018	Cancelamentos	(114.481)	-	-0,04%	(2.019)	(2.019)	-	-
2018	Alienação	(1.018.698)	145,3169	-0,32%	(17.970)	(17.970)	(148.034)	(148.034)
2019	Aquisições	754.890	132,6193	0,24%	13.317	13.317	100.113	100.113
2019	Transferências	(1.019)	138,3257	0,00%	(18)	(18)	(141)	(141)
2019	Cancelamentos	(41.111)	139,7919	-0,01%	(725)	(725)	(5.747)	(5.747)
2019	Alienação	(819.689)	133,7799	-0,26%	(14.459)	(14.459)	(109.658)	(109.658)
2020	Alienação	(298.315)	137,0533	-0,09%	(5.262)	(5.262)	(40.885)	(40.885)
Total		**32.913**	**79,9673**	**0,01%**	**582**	**582**	**2.632**	**2.632**

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2023 de R$10,42 (R$9,90 em 2022) não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

A Companhia mantém as ações em tesouraria adquiridas em 2011 em função de garantia para execução de ações judiciais (Nota 15(a)(i)).

A mutação do número de ações em circulação se deu no seguinte formato:

	Ações ordinárias - Em milhares
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2021	**318.476**
Grupamento de ações	(296.346)
Subscrição de ações	390
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	15.364
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2022	**37.884**
Subscrição de ações	22.251
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	3.132
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2023	**63.267**
Média ponderada das ações em circulação (Nota 26)	**59.409**

17.2 Destinações do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem a seguinte destinação, após dedução de eventuais prejuízos acumulados e provisão para imposto.

de renda: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou quando o saldo da reserva legal acrescido das reservas de capital exceder 30% do capital social; (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios; e (iii) importância não superior a 71,25% para constituição de Reserva de Investimentos, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e suas controladas.

O Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2023.

Em função do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a alocação dos recursos foi realizada da seguinte maneira:

Saldo de resultados acumulados de 2021	**-**
Resultado líquido do exercício em 2022	(83.173)
Absorção de Prejuizos acumulados	83.173
Saldo de resultados acumulados de 2022	**-**
Resultado líquido do exercício em 2023	(195.310)
Absorção de Prejuizos acumulados	160.272
Saldo de prejuízos acumulados de 2023	**(35.038)**

17.2 Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica “Despesas gerais e administrativas” (Nota 22) e apresentaram os seguintes efeitos no resultado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023.

	Controladora e Consolidado	
	2023	2022
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	**(320)**	(1.646)
Phantom Shares (Nota 17.3)	**-**	175
Total despesas com outorga de ações (Nota 22)	**(320)**	(1.471)

Não houve movimentação das opções em circulação no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, conforme apresentados a seguir:

	2023		2022	
	Número de opções	**Média ponderada do preço de exercício (Reais)**	**Número de opções**	**Média ponderada do preço de exercício (Reais)**
Opções em circulação no início do exercício	**324.755**	**53,10**	324.755	53,10
Opções em circulação no final do exercício	**324.755**	**53,10**	324.755	53,10

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2023 são como segue:

Opções em circulação			**Opções exercíveis**	
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do período (R$)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R$)
324.755	**1,03**	**54,10**	**30.587**	**174,68**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias.

Os modelos utilizados pela Companhia para precificação das opções outorgadas são o modelo Binomial para as opções tradicionais e o modelo MonteCarlo para as opções sob o formato de *Restricted Stock Options*.

17.3 Remuneração com base em ações - *Phantom Shares*

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possui programas de remuneração baseado em ações – *Phantom Shares*. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Compania reconheceu R$ 175 de despesas referente ao programa de remuneração baseado em ações com liquidação em dinheiro, com prazos e condições preestabelecidos, de acordo com o programa aprovado pela Companhia, lançado em 2016.

18. Imposto de renda e contribuição social

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e exercício de 31 de dezembro de 2022 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	**(191.216)**	(67.463)	**(150.069)**	(61.208)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	**65.013**	22.937	**51.023**	20.811
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e RET	**-**	(971)	**(83.939)**	(5.742)
Equivalência patrimonial	**(40.402)**	(1.567)	**6.230**	(4.108)
Plano de opções de ações	**669**	560	**669**	560
Outras diferenças permanentes	**(9.744)**	(8.315)	**(15.475)**	(5.734)
Créditos Fiscais não constituídos	**457**	(7.264)	**2.622**	(12.582)
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	**(20.087)**	(21.091)	**(7.101)**	(15.164)
Total	**(4.094)**	(15.711)	**(45.972)**	(21.959)
Despesas de imposto corrente	**(1)**	(971)	**(21.942)**	(26.347)
Despesas de imposto diferido	**(4.093)**	(14.739)	**(24.030)**	4.387

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia realizou em 31 de dezembro de 2023, estudo tributário, com objetivo de avaliar a realização de saldos de impostos diferidos. A avaliação anual de recuperabilidade desses ativos envolve o uso de julgamentos críticos e subjetivos, por parte da administração, na elaboração das estimativas de lucro tributável futuro. A utilização de diferentes premissas ou não concretização de eventos esperados relacionados aos resultados projetados com a reestruturação societária e operacional da Companhia pode modificar significativamente as perspectivas de realização desse ativos fiscais diferidos e a eventual necessidade de registro de redução ao valor recuperável, com consequente impacto nas demonstrações financeiras. Para essas demonstrações contábeis intermediárias a Companhia reavaliou as premissas utilizadas e os indicados internos e externos relacionados e não identificou a necessidade de reconhecimento de perda sobre os créditos diferidos registrados.

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	**77.114**	79.492	**77.499**	79.918
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	**10.435**	10.129	**10.557**	10.258
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	**238.075**	231.717	**238.176**	232.158
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	**4.788**	6.988	**4.788**	6.988
Demais efeitos	**(3.384)**	1.234	**(3.437)**	(95)
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	**512.302**	503.770	**551.039**	548.649
	839.330	**833.330**	**878.622**	**877.876**
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	**(812.020)**	(791.933)	**(840.793)**	(833.694)
	(812.020)	**(791.933)**	**(840.793)**	**(833.694)**
Passivo				
Deságios	**(1.448)**	(1.448)	**(2.756)**	(534)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	**(38.866)**	(33.892)	**(38.808)**	(39.207)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	**(28.156)**	(43.124)	**(112.736)**	(96.880)
	(68.470)	**(78.464)**	**(154.300)**	**(136.621)**
Total líquido	**(41.160)**	**(37.067)**	**(116.471)**	**(92.439)**

Os saldos de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social a compensar são demonstrados abaixo:

	Controladora					
	2023			2022		
	Imposto de renda	**Contribuição social**	**Total**	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	**1.557.587**	**1.557.587**	**-**	1.526.223	1.526.223	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	**389.397**	**140.183**	**529.580**	381.556	137.360	518.916
Crédito fiscal reconhecido	**12.704**	**4.573**	**17.279**	7.796	2.806	10.602
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	**376.693**	**135.610**	**512.301**	373.760	134.554	508.314

	Consolidado					
	2023			2022		
	Imposto de renda	**Contribuição social**	**Total**	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	**1.751.733**	**1.751.733**	**-**	1.712.004	1.712.004	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	**437.933**	**157.656**	**595.590**	428.001	154.080	582.082
Crédito fiscal reconhecido	**32.758**	**11.793**	**44.551**	7.796	2.806	10.602
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	**405.175**	**145.863**	**551.039**	420.205	151.274	571.480

19. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros etc.) o qual é submetido aos órgãos da Administração competentes para aprovação e posterior operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. As operações da Companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

(i) Considerações sobre riscos

(a) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(b) Instrumentos financeiros derivativos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui um instrumento derivativo referente a sua 17ª emissão de debêntures, o instrumento é avaliado a mercado em cada uma das datas base de encerramento do período a fim de atualizar o saldo e reconhecer os impactos dessa variação dentro das suas demonstrações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não contratou novos instrumentos financeiros derivativos.

(c) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas nas Notas 12 e 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos (Nota 5), incide juros de 12% ao ano, apropriado "*pro rata temporis*".

(d) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

A Companhia não utiliza de instrumentos financeiros que garantam adiantamentos por meio de capital de terceiros ao seus fornecedores, não havendo a pratica em seu fluxo operacional assim como também não há esse risco identificado em suas matrizes.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*), previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, mitigando adequadamente o risco de liquidez para a Companhia e controladas (Notas 12 e 13). A Companhia excedeu ao estipulado em uma cláusula restritiva de covenants, conforme demonstrado na nota 12, e iniciou a negociação junto ao credor para a obtenção de *waiver* com a anuência para o não cumprimento. A Companhia analisou os demais contratos de dívidas e não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas em relação ao não cumprimento mencionado.

19. Instrumentos financeiros -- Continuação

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, debêntures, fornecedores, obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes, são conforme segue:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	Controladora				
Passivo	**Menos de 1 ano**	**1 a 3 anos**	**4 a 5 anos**	**Mais que 5 anos**	**Total**
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	548.778	68.223	-	-	**617.001**
Debêntures (Nota 13)	312.321	15.869	-	-	**328.190**
Fornecedores (Nota 14 e 19.ii.a)	9.557	144	-	-	**9.701**
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	25.896	14.200	-	-	**40.096**
	896.552	**98.436**	**-**	**-**	**994.988**
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	63.608	-	-	-	**63.608**
Instrumentos Debênture Conversível (Nota13)	-	157.160	-	-	**157.160**
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	469.032	30.577	16.471	-	**516.080**
	532.640	**187.737**	**16.471**	**-**	**736.848**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	Consolidado				
Passivo	**Menos de 1 ano**	**1 a 3 anos**	**4 a 5 anos**	**Mais que 5 anos**	**Total**
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	596.210	754.169	-	-	**1.350.379**
Debêntures (Nota 13)	389.454	93.712	-	-	**483.166**
Fornecedores (Nota 14 e Nota 19.ii.a)	48.695	1.473	-	-	**50.168**
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	190.017	101.215	-	-	**291.232**
	1.224.376	**950.569**	**-**	**-**	**2.174.945**
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	211.242	81.106	-	-	**292.348**
Instrumentos Debênture Conversível (Nota13)	-	157.160	-	-	**157.160**
Créditos a Receber participação de capital (a)	161.547	-	-	-	**161.547**
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	712.035	66.084	20.473	-	**798.592**
	1.084.824	**304.350**	**20.473**	**-**	**1.409.647**

(a) Participação societária não relevante em capital de outras Companhias ou Sociedades, classificados como intrumentos financeiros marcados ao valor justo por meio de resultado.

(i) Considerações sobre riscos

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

	Hierarquia de valor justo					
	Controladora			Consolidado		
Em 31 de dezembro de 2023	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	**-**	**368**	**-**	**-**	**12.323**	**-**
Créditos a Receber participação de capital	**-**	**-**	**-**	**-**	**161.547**	**-**
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	**-**	**63.240**	**-**	**-**	**280.025**	**-**
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	**-**	**157.160**	**-**	**-**	**157.160**	**-**

	Hierarquia de valor justo					
	Controladora			Consolidado		
Em 31 de dezembro de 2022	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	-	-	-	23.005	-
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)	-	-	-	-	65.241	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	178.767	-	-	509.125	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	123.291	-	-	123.291	-

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

19. **Instrumentos financeiros**--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

a) Cálculo do valor justo

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável.

(i) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.

(ii) O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 estão demonstrados a seguir:

	Controladora				
	2023		2022		
	Valor contábil	**Valor justo**	**Valor contábil**	**Valor justo**	**Classificação**
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	**368**	**368**	-	-	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	**63.240**	**63.240**	178.767	178.767	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	**516.080**	**516.080**	359.235	359.235	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	**157.160**	**157.160**	123.291	123.291	(*)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	**55.109**	**55.109**	84.777	84.777	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	**447.388**	**390.300**	504.733	451.219	(**)
Debêntures (Nota 13)	**328.190**	**293.470**	308.026	296.676	(**)
Fornecedores (Nota 14)	**9.701**	**9.701**	10.349	10.349	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	**40.096**	**40.096**	66.445	66.445	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.2)	**4.985**	**4.985**	18.629	18.629	(**)

	Consolidado				
	2023		2022		
	Valor contábil	**Valor justo**	**Valor contábil**	**Valor justo**	**Classificação**
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	**12.323**	**12.323**	23.005	23.005	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	**280.025**	**280.025**	509.125	509.125	(*)
Créditos a Receber participação de capital	**161.547**	**161.547**	65.241	65.241	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	**798.592**	**798.592**	747.880	747.880	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	**157.160**	**157.160**	123.291	123.291	(*)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	**56.596**	**56.596**	55.107	55.107	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	**1.350.379**	**1.158.918**	1.411.520	937.888	(**)
Debêntures (Nota 13)	**483.166**	**399.835**	578.617	520.897	(**)
Fornecedores (Nota 14)	**50.168**	**50.168**	14.747	14.747	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	**291.231**	**291.231**	582.280	582.280	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.1)	**4.986**	**4.986**	9.428	9.428	(**)

(*) Valor justo por meio do resultado
(**) Custo amortizado

19. **Instrumentos financeiros**--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros -- Continuação

b) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("*covenants*"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (*cross default* ou *cross acceleration*), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações.
Conforme mencionado na Nota 12, devido ao não cumprimento dos covenants de duas emissões de CCB, as parcelas não circulantes dessa operação foram reclassificadas para o curto prazo. A Companhia excedeu ao estipulado em uma cláusula restritiva de covenants, conforme demonstrado na nota 12, e iniciou a negociação junto ao credor para a obtenção de *waiver* com a anuência para o não cumprimento. A Companhia analisou os demais contratos de dívidas e não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas em relação ao não cumprimento mencionado.

(iii) Gestão do capital social

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	**447.388**	504.733	**1.350.379**	1.411.520
Debêntures (Nota 13)	**328.190**	308.026	**483.166**	578.617
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	**(63.608)**	(178.767)	**(292.348)**	(532.130)
Dívida líquida	**711.970**	633.992	**1.541.197**	1.458.007
Patrimônio líquido	**1.706.333**	1.772.108	**1.707.291**	1.772.906

(iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 31 de dezembro de 2023 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2023, além dos instrumentos derivativos, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI);

b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA);

c) Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

19. Instrumentos financeiros -- Continuação

Para a análise de sensibilidade do período findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 13,03%, TR a 11,75%, INCC a 3,21%, IPCA a 4,62% e IGP-M a -3,18%. Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação
Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação
Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2023. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

		Cenário - Consolidado					
		I	II	III	III	II	I
Operação	**Risco**	**Alta 50%**	**Alta 25%**	**Alta 10%**	**Queda 50%**	**Queda 25%**	**Queda 10%**
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	3.610	1.805	722	(3.610)	(1.805)	(722)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(53.604)	(26.802)	(10.721)	53.604	26.802	10.721
Debêntures	Alta/queda do CDI	(6.433)	(3.217)	(1.287)	6.433	3.217	1.287
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	12.597	6.298	2.519	(12.597)	(6.298)	(2.519)
Efeito líquido da variação do CDI		**(43.831)**	**(21.915)**	**(8.766)**	**43.831**	**21.915**	**8.766**
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(3.673)	(1.837)	(735)	3.673	1.837	735
Efeito líquido da variação do TR		**(3.673)**	**(1.837)**	**(735)**	**3.673**	**1.837**	**735**
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(1.324)	(662)	(265)	1.324	662	265
Efeito liquido da variação do IPCA		**(1.324)**	**(662)**	**(265)**	**1.324**	**662**	**265**
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	783	391	157	(783)	(391)	(157)
Obrigações por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	2.248	1.124	450	(2.248)	(1.124)	(450)
Efeito líquido da variação do INCC		**3.031**	**1.516**	**606**	**(3.031)**	**(1.516)**	**(606)**
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	(15.086)	(7.543)	(3.017)	15.086	7.543	3.017
Efeito líquido da variação do IGP-M		**(15.086)**	**(7.543)**	**(3.017)**	**15.086**	**7.543**	**3.017**

20. Partes relacionadas

20.1 Saldos com partes relacionadas

As transações entre a controladora e as empresas relacionadas são realizadas em condições e preços estabelecidos entre as partes.

	Controladora		Consolidado	
Contas correntes	**2023**	2022	**2023**	2022
Ativo				
Conta corrente (a):				
Controladas em conjunto	**5.063**	-	**10.419**	31.891
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	**18.353**	18.359	**18.354**	18.359
Mútuo a receber (d) (Nota 19.ii.a)	**55.109**	84.777	**56.596**	55.107
Dividendos a receber	**11.746**	11.743	**-**	-
Total contas correntes - ativo	**90.271**	114.879	**85.369**	105.357
Circulante	**35.162**	54.032	**28.773**	29.965
Não circulante	**55.109**	60.847	**56.596**	75.392
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs:	**(683.605)**	(646.210)	**(5.176)**	(42.701)
Controladas	**(681.726)**	(591.355)	**-**	(11.219)
Controladas em conjunto	**(1.878)**	(24.564)	**(5.176)**	(2.464)
Coligadas	**(1)**	(30.291)	**-**	(29.018)
Mútuo a pagar (d) (Nota 19.ii.a)	**(4.985)**	(18.629)	**(4.986)**	(9.428)
Subtotal contas correntes - passivo	**(688.590)**	(664.839)	**(10.162)**	(52.129)
Circulante	**688.590**	655.491	**10.162**	51.058
Não circulante	**-**	9.348	**-**	1.071

(a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de condomínios e/ou consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento pré-determinado. Tais operações visam simplificar as relações comerciais que demandem administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia recebe uma remuneração pela administração destes empreendimentos.

(b) Refere-se a transações entre a líder do consórcio, parceiros e condomínios.

(c) A variação do exercício refere-se a capitalizações ocorridas sobre saldos em aberto em controladas do grupo.

(d) Os mútuos da Companhia com suas controladas, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa destas controladas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros ali descritos contratualmente. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio.

20. Partes relacionadas -- Continuação

20.1 Saldos com partes relacionadas -- Continuação

A composição dos com partes relacionadas são compostos conforme demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Débitos com Partes Relacionadas				
Consorcioe Gafisa - Acquarelle	**18.227**	18.227	**18.227**	18.227
Performance Gafisa Gen. Severiano Ltda	**4.282**	4	**4.282**	4
Gafisa Spe 116 Empreendimentos Imob. Ltda	**644**	-	**644**	-
Atins Empreendimentos Imobiliarios Ltda	**75**	-	**75**	-
Manhattan Square Empr. Imob. Com.L 01 Spe	**58**	43	**58**	43
Consorcio Gafisa - Garden Ville	**52**	37	**52**	37
Consorcio Gafisa - Forest Ville	**31**	16	**31**	16
Consorcio Gafisa - Horto Panamby	**43**	33	**45**	30
Enseada Paraiso S A	**3**	1	**3**	1
Deputado Jose Lages Empr. Imob.Spe Ltda	**1**	-	**1**	-
Fit 13 Spe Emp. Imobiliarios Ltda	**-**	-	**3.599**	3.599
Grand Park - Pq Das Arvores Ltda	**-**	-	**807**	807
Gafisa Spe 55 Ltda	**-**	-	**540**	540
Peninsula 2 Spe Ltda	**-**	-	**164**	164
Aram Spe Emp. Imob. Ltda	**-**	-	**93**	93
Gafisa Spe-48 Ltda	**-**	-	**67**	67
Gafisa Spe-113 Empr. Imob. S/A	**-**	-	**53**	53
Dv Spe Ltda	**-**	-	**16**	16
Atins Empree Imob Ltda	**-**	-	**10**	10
Dolce Vita/Bella Vita Spe Ltda.	**-**	-	**8**	8
Outros	**-**	-	**-**	26.537
Total a receber	**23.416**	18.359	**28.773**	50.250

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Créditos com Partes Relacionadas				
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	**274.640**	22.100	**-**	-
Novum Directiones Empr. Imob.S Ltda.	**114.664**	51.031	**-**	-
Gafisa Spe 104 Empr. Imob. Ltda	**64.261**	64.261	**-**	-
Upcon 34 Empr. Imob. Spe Ltda	**62.199**	65.769	**-**	-
Gafisa Spe 133 Empr. Imob. Ltda	**36.822**	294.959	**-**	-
Hugarias Empr. Imob. Ltda	**26.710**	30.524	**-**	-
Delfim Moreira Spe - Empr. Imob. Ltda	**20.681**	23.812	**-**	-
Upcon 37 Empr. Imob.Spe Ltda	**18.134**	17.601	**-**	-
Upcon 33 Empr. Imob. Spe Ltda	**14.114**	-	**-**	-
Crucisux Empr. Imob. Ltda	**10.289**	-	**-**	-
Nunkis Empr. Imob. Ltda	**9.408**	-	**-**	-
Plewades Empr. Imob. Ltda	**7.367**	15.312	**-**	-
Gafisa Vendas Imob. Ltda	**6.430**	-	**-**	-
Pamplona Spe Empr. Imob.Ltda	**6.054**	1.972	**-**	-
Upcon 36 Empr. Imob.S Spe Ltda	**5.272**	-	**-**	-
Jardins Da Barra Desen.Mob. S.A	**3.298**	-	**-**	-
Gdu Loteamentos Ltda	**2.926**	-	**-**	-
Jose Homero Spe Empr. Imob. Ltda	**314**	-	**-**	-
Viver Bem Servicos De Perso. Ltda	**22**	-	**-**	-
Gafisa Rio Servicos Imobiliarios Ltda	**-**	17.824	**-**	-
Gafisa Construtora Ltda	**-**	4.592	**-**	-
Grand Park - Pq Das Águas Emp. Imob. Ltda	**-**	370	**-**	-
Gafisa Spe 123 Empr. Imob.Ltda	**-**	9	**-**	-
Gafisa Spe 128 Empr. Imob. Ltda	**-**	9.299	**-**	-
Tuiuti Spe - Empreendimentos Imob. Ltda	**-**	7.582	**-**	-
Varandas Grand Park Emprend. Imób. Ltda.	**-**	19.193	**-**	-
Gafisa Spe 116 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	**-**	-	**3.686**	8.915
Gafisa Spe 113 Empreendimentos Imobiliarios S A	**-**	-	**547**	-
Gafisa E Ivo Rizzo Spe 47 Empreendimentos Imobiliarios	**-**	-	**504**	-
Gafisa Spe 55 Ltda	**-**	-	**126**	420
Performance Gafisa General Severiano Ltda	**-**	-	**88**	8.376
Atins Empreendimentos Imobiliarios Ltda	**-**	-	**74**	7.950
Imobiliária 516 Do Brasil Projetos Imobiliarios Ltda	**-**	-	**33**	-
Gafisa Spe 40 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	**-**	-	**31**	1.186
Sunshine Spe Empreendimento Imobiliario Ltda	**-**	-	**31**	-
Sitio Jatiuca Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	**-**	-	**29**	7.651
Enseada Paraiso S A	**-**	-	**22**	-
Gafisa Spe 48 Ltda	**-**	-	**5**	972
Saira Verde Empreendimentos Imobiliarios Ltda	**-**	-	**-**	416
Dv Spe Empreendimento Imobiliario Ltda	**-**	-	**-**	518
Gafisa Tiner Campo Belo I Empreendimento Imobiliario S	**-**	-	**-**	420
Deputado Jose Lages Empreendimento Imobiliario Spe L	**-**	-	**-**	1.556
Outros	**-**	-	**-**	4.321
Total a pagar	**683.605**	646.210	**5.176**	42.701

20. Partes relacionadas -- Continuação

20.1 Saldos com partes relacionadas -- Continuação

A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber e a pagar da Companhia são demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado			
	2023	2022	**2023**	2022	**Natureza**	**Taxa de juros**
Gafisa Propriedades S.A	**-**	10.486	**-**	-	Capital de Giro	n/a
Lagunas - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	**6.630**	6.624	**6.630**	6.624	Construção	12% a.a. + IGPM
Upcon 33 Empr. Imob.	**-**	1.779	**-**	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Upcon 36 Empr. Imob.	**-**	2.672	**-**	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Upcon Spe 20 Empr. Imob.	**-**	154	**-**	-	Construção	3% a.a. + CDI
Upcon Spe 22 Empr. Imob.	**-**	5.594	**-**	-	Construção	4% a.a. + CDI
Manhattan Residencial I	**409**	405	**409**	405	Construção	10% a.a. + TR
Scena Ipiranga - Liga das Senhoras Católicas	**-**	19.122	**-**	-	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mall- SPE Yogo Part. Emp.	**37.948**	37.941	**37.947**	37.941	Construção	12% a.a. + IGPM
REC Maguta	**10.122**	-	**11.610**	10.137	Gestão de Prop.	10% a.a. + CDI
Total a receber	**55.109**	84.777	**56.596**	55.107		
Gafisa Propriedades S.A	**-**	9.337	**-**	-	Capital de Giro	n/a
Dubai Residencial	**1.122**	1.398	**1.400**	1.398	Construção	6% a.a.
Parque Árvores	**1.398**	4.097	**2.467**	4.097	Construção	6% a.a.
Parque Águas	**2.465**	3.797	**1.119**	3.933	Construção	6% a.a.
Total a pagar	**4.985**	18.629	**4.986**	9.428		

20.2 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das controladas possuem garantias de aval ou fiança na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R$2.087.608 em 31 de dezembro de 2023 (R$1.387.598 em 2022), desse total R$1.124.594 são garantias com cessão de recebíveis (R$1.006.393 em 2022). A Companhia não possui nenhum direito de recompra sobre a sua cessão de recebíveis.

21. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	**76.851**	148.092	**1.037.105**	1.158.928
Venda de terrenos	**10.527**	-	**80.370**	-
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (Nota 5)	**18.067**	10.964	**24.179**	16.081
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	**(10.691)**	(14.918)	**(38.122)**	(39.012)
Receita operacional líquida	**94.754**	144.138	**1.103.532**	1.135.997

22. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	**(50.021)**	(58.100)	**(572.631)**	(465.116)
Custo de terrenos	**(15.088)**	30.708	**(253.166)**	(343.975)
Custo de incorporação	**(807)**	(2.736)	**(20.310)**	(14.420)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	**(29.408)**	(43.175)	**(192.187)**	(149.231)
Manutenção/garantia	**5.094**	(4.608)	**5.771**	(10.188)
Custo venda de terrenos	**(11.335)**	-	**(117.463)**	-
Total custo de incorporação e venda de imóveis	**(101.565)**	(77.911)	**(1.149.986)**	(982.930)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	**(1.643)**	(4.156)	**(13.074)**	(29.071)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	**(4.166)**	(5.956)	**(19.915)**	(17.593)
Despesas com marketing institucional e *Customer Relationship Management* (CRM)	**(22)**	(633)	**(4.494)**	(7.709)
Outras	**(9)**	(2.842)	**(1.593)**	(1.024)
Total despesas comerciais	**(5.840)**	(13.587)	**(39.076)**	(55.397)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	**(39.913)**	(38.055)	**(51.889)**	(49.294)
Despesas com benefícios a empregados	**(4.717)**	(5.641)	**(6.945)**	(7.277)
Despesas com viagens e utilidades	**(884)**	(1.541)	**(1.422)**	(2.420)
Despesas com serviços prestados	**(35.211)**	(26.972)	**(40.016)**	(35.247)
Despesas com aluguéis e condomínios	**(577)**	(2.646)	**(2.188)**	(5.327)
Despesas com informática	**(1.497)**	(9.670)	**(3.435)**	(10.260)
Despesas com desenvolvimento organizacional	**(1.734)**	(1.210)	**(2.756)**	(1.861)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 17.3)	**(320)**	(1.471)	**(320)**	(1.471)
Despesas com provisão de participação no lucro	**-**	(3.622)	**-**	(3.622)
Outras (a)	**43.888**	12.770	**(4.986)**	(895)
Total despesas gerais e administrativas	**(40.965)**	(78.058)	**(113.957)**	(117.674)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 15)	**(52.458)**	(39.387)	**(66.009)**	(42.861)
Atualização participação de capital	**-**	-	**96.306**	-
Atualização sentença arbitral	**48.389**	-	**48.389**	-
Outras (a)	**99.346**	(23.456)	**87.057**	(24.513)
Total outras receitas/(despesas), líquidas	**95.277**	(62.843)	**165.743**	(67.374)

(a) Deste montante, R$134.198 refere-se à adequação ao valor incontroverso conforme laudo pericial (Nota12).

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	**3.624**	18.155	**16.648**	35.489
Operações com derivativos (nota 19.1)	**34.245**	123.291	**34.245**	123.291
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	**-**	-	**2.048**	38.689
Outras receitas financeiras	**1.962**	130	**3.830**	2.461
Sub-total receitas financeiras	**39.831**	141.576	**56.771**	199.930
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	**(88.495)**	(94.039)	**(96.802)**	(74.455)
Juros sobre operação com derivativo (Nota 19.1)	**(36.815)**	(229)	**(36.815)**	(229)
Amortização custo de captação diferido	**(1.590)**	(313)	**(4.006)**	(4.491)
Despesas bancárias	**(3.082)**	(5.026)	**(2.991)**	(13.897)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	**(12.565)**	(8.189)	**(26.478)**	(36.962)
Sub-total despesas financeiras	**(142.547)**	**(107.796)**	**(167.092)**	**(130.034)**
Total resultado financeiro, líquido	**(102.716)**	**33.780**	**(110.321)**	**69.896**

24. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os montantes registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

	Remuneração da Administração		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	**Conselho de Administração**	**Diretoria executiva**	**Conselho fiscal**
Número de membros	5	7	-
Remuneração Fixa do período (em R$)			
Salário/pró-labore	890	4.942	120
Benefícios diretos e indiretos	-	433	-
Outros (INSS)	178	1.976	24
Valor mensal da remuneração (em R$)	82	565	11
Participação nos lucros e resultado	-	4.315	-
Total remuneração administração	**1.068**	**11.233**	**144**

	Remuneração da Administração		
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	**Conselho de Administração**	**Diretoria executiva**	**Conselho fiscal**
Número de membros	7	7	3
Remuneração Fixa do período (em R$ mil)			
Salário/pró-labore	840	4.093	360
Benefícios diretos e indiretos	-	393	-
Outros (INSS)	168	943	72
Valor mensal da remuneração (em R$)	70	351	-
Participação nos lucros e resultado	1.724	7.045	-
Total remuneração administração	**2.732**	**12.474**	**432**

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2023, foi fixada no limite de até R$23.000 (R$21.559 em 2022), a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 28 de abril de 2023.

(ii) Operações comerciais

No período findo em 31 de dezembro de 2023, o montante de comercialização de unidades vendidas à Administração atual é de R$6.435 (R$3.219 em 2022), e o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R$ 6.902 (R$0 em 2022)

25. Seguros

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2023:

Modalidade seguro	Cobertura R$mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	1.687.681
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	203.636
	1.891.317

26. Lucro e prejuízo por ação

De acordo com o CPC 41, a Companhia deve apresentar os prejuízos básico e diluído por ação. Os dados de comparação dos lucros/prejuízos básico e diluído se baseiam na média ponderada de ações em circulação do período, e todas as ações com potencial de diluição em aberto para cada período apresentado, respectivamente.

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações e as ações resgatáveis de participação de acionistas não controladores tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

A tabela a seguir apresenta o cálculo do prejuízo por ação básico e diluído. Em função do prejuízo do período findo em 31 de dezembro de 2023, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	2023	2022
Numerador básico		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	**(195.310)**	(83.173)
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	**(195.310)**	(83.173)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1) (a)	**59.409**	37.428
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	**(3,288)**	(2,222)
De operações continuadas	**(3,288)**	(2,222)
Numerador diluído		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	**(195.310)**	(83.173)
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	**(195.310)**	(83.173)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1)	**59.409**	37.428
Opções de ações	**(264)**	(882)
Efeito anti-diluição	**264**	882
Média ponderada diluída do número de ações	**59.409**	37.428
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	**(3,288)**	(2,222)
De operações continuadas	**(3,288)**	(2,222)

(a) Os montantes foram ajustados conforme agrupamento de ações.

27. Informações por segmento

A administração da Companhia analisa informações por segmento por meio das localizações geográfica das operações em que atua.
Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Gafisa, para empreendimentos de alta e média renda no principalmente na cidade de São Paulo, Gafisa Rio, para empreendimentos de alta e média renda no estado do Rio de Janeiro.

A Administração da Companhia, responsável por alocar recursos nos negócios e monitorar o progresso dos mesmos, usa informações a valor presente econômico, derivada de uma combinação de resultados operacionais históricos e resultados operacionais projetados.
A Companhia apresenta abaixo as principais rubricas da demonstração do resultado e do balanço patrimonial relacionada a cada segmento de atuação.
As informações por segmento não segregam despesas operacionais. Receitas de clientes individuais não representam mais que 10% das receitas líquidas de vendas ou prestação de

			Consolidado
	Gafisa	**Gafisa Rio**	**2023**
Receita operacional líquida	845.760	257.772	1.103.532
Custo operacional	(888.946)	(261.040)	(1.149.986)
Lucro bruto	**(43.186)**	**(3.268)**	**(46.454)**
Despesas com vendas	(32.402)	(6.674)	(39.076)
Despesas gerais e administrativas	(87.239)	(26.718)	(113.957)
Outras receitas / (despesas), líquidas	171.895	(6.152)	165.743
Depreciação e amortização	(21.427)	(182)	(21.609)
Equivalência patrimonial	19.529	(1.207)	18.322
Despesa financeira	(138.945)	(28.147)	(167.092)
Receita financeira	49.929	6.842	56.771
Despesas com impostos	(41.649)	(4.324)	(45.973)
Lucro (prejuízo) líquido do período atribuído a sócios da empresa controladora	**(99.816)**	**(95.494)**	**(195.310)**
Clientes (curto e longo prazos)	571.786	226.806	798.592
Estoques (curto e longo prazos)	2.046.378	353.716	2.400.094
Outros ativos	1.620.082	464.757	1.927.679
Total ativo	**4.081.086**	**1.045.279**	**5.126.365**
Total passivo	**4.081.086**	**1.045.279**	**5.126.365**

28. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

Em atendimento aos Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas incorporadoras imobiliárias brasileiras, a Companhia apresenta informações acerca dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2023:

	Consolidado 2023
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	533.904
Custo orçado a incorrer de unidades vendidas	(452.368)
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque	(276.794)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	2.487.789
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	1.987.202
Distratos – receitas estornadas	(33.316)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	**1.953.886**
Receita de vendas a apropriar (a-b) (a)	**533.904**
(ii) Receita de indenização por distratos	**15.070**
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	**24.834**
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	56.061
Ajustes em contas a receber de clientes	41.490
Receita indenização por distratos	(5.828)
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(1.757.544)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(1.080.302)
Encargos Financeiros Apropriados	(232.993)
Distratos – custos de construção	4.118
Distratos – encargos financeiros	4.001
(b) Custo incorrido líquido	**(1.305.176)**
Custo a incorrer das unidades vendidas (a-b) (b)	**(452.368)**
(vi) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.113.268)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	836.474
Custo orçado a apropriar	**(276.794)**

(a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e portanto não apropriada ao resultado.

(b) Os custos orçados das unidades vendidas e em estoque a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas à medida que são incorridas.

Em 31 de dezembro de 2023, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 60,79% (66,0% em 2022).

29. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

(i) Transações que não afetaram o Caixa e Equivalentes de Caixa

A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimentos e financiamentos que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa, as quais não foram incluídas nas demonstrações de fluxo de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	**2023**	2022
Integralização (redução) capital	**61.353**	666.616	**(41.213)**	-
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	**(6.214)**	(11.815)	**(187.449)**	(209.877)
Permuta física - Terrenos (Nota 16)	**(1.641)**	(1.821)	**(77.346)**	43.020
	58.013	652.980	**(306.008)**	(166.857)

(ii) Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividade de financiamento.

		Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		
Controladora	**Saldo Inicial 31/12/2022**	**Captações/ Recebimento**	**Pagamento Juros**	**Pagamento principal**	**Juros e correção monetária**	**Outros**	**Saldo final 31/12/2023**
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	**(812.759)**	(99.227)	5.905	125.768	(129.463)	-	**(909.776)**
Operações com mútuos (Nota 20.1)	**66.148**	-	-	-	-	(16.024)	**50.124**
Obrigação com investidores (Nota 15)	**-**	-	-	-	-	-	**-**
Capital social integralizado (Nota 17.1)	**(1.252.959)**	(129.213)	-	-	-	(34.000)	**(1.416.172)**
Reserva de capital	**(108.801)**	-	-	-	-	-	**(108.801)**
	(2.108.371)	**(228.440)**	**5.905**	**125.768**	**(129.463)**	**(50.024)**	**(2.384.625)**

		Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		
Consolidado	**Saldo Inicial 31/12/2022**	**Captações/ Recebimento**	**Pagamento Juros**	**Pagamento principal**	**Juros e correção monetária**	**Outros**	**Saldo final 31/12/2023**
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	**(1.990.131)**	(197.334)	108.775	487.928	(376.981)	-	**(1.967.743)**
Operações com mútuos (Nota 20.1)	**45.679**	-	-	-	5.931	-	**51.610**
Obrigação com investidores (N	**-**	-	-	-	-	-	**-**
Capital social integralizado (Nota 17.1)	**(1.252.959)**	(129.213)	-	-	-	(34.000)	**(1.416.172)**
Adiantamento para Futuro Aun	**-**	-	-	-	-	-	**-**
Reserva de capital	**(108.801)**	-	-	-	-	-	**(108.801)**
	(3.306.212)	**(326.547)**	**108.775**	**487.928**	**(371.050)**	**(34.000)**	**(3.441.106)**

30. Eventos subsequentes

(i) Homologação de aumento de Capital

Em 17 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R$42.232 através de bônus de subscrição atribuídos como vantagem adicional ao aumento de capital privado homologado em 24 de abril de 2023. Foram emitidas 6.016.070 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo preço de emissão de R$ 7,02.

Em 21 de fevereiro de 2024, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R$30 divididos em 4.350 ações, pelo preço de emissão de R$7,02, através de bônus de subscrição atribuídos como vantagem adicional ao aumento de capital privado homologado em 24 de abril de 2023. Tendo em vista a homologação parcial o capital social da Companhia passará a ser de R$ 1.458.434 divididos em 69.287.630 ações.

(ii) Aprovação de aumento de Capital

Em 11 de março de 2024, o Conselho de Administração aprovou aumento de capital via emissão privada de no mínimo, 20.000.000 de ações ordinárias e, no máximo, 70.000.000, ao preço de emissão de R$ 7,86, totalizando um valor total de emissão de, no mínimo, R$ 157.200 e, no máximo, R$ 550.200. O período para exercício de preferência é de 18 de março a 17 de abril de 2024.

(iii) Obtenção de waiver para o não cumprimento de cláusula restritiva de covenant de CCB

Conforme mencionado nas notas 12 e 19, a companhia excedeu ao estipula em cláusula restritiva de *covenants* de uma emissão de CCB. Em consequência dessa apuração, a Companhia iniciou as negociações junto ao credor para a obtenção de *waiver* pelo não cumprimento do índice prevista em cláusulas contratuais.

30. Eventos subsequentes -- Continuação

(iv) Movimentação em Participações do Capital

A Companhia informa as seguintes movimentações na participação do capital social até a data da publicação destas Demonstrações Financeiras

i. Pedro Cardoso Novellino:

Em 26 de janeiro de 2024 houve uma redução em sua participação de 6.486.100, atingindo a participação de 9,37%;
Em 07 de fevereiro de 2024 houve uma redução em sua participação, atingindo a participação de 1%;

ii. Esh Theta Master Fundo de Investimento Multimercado*:

Em 07 de fevereiro de 2024 houve uma aquisição de 6.978.274 ações, atingindo uma participação 10,07%;
Em 28 de fevereiro de 2024 houve uma aquisição de 12.074.021 ações, atingindo uma participação 17,43%;
Em 07 de março de 2024 houve uma aquisição de 13.861.921 ações, atingindo uma participação 20,01%;

iii. Perenne Investimentos Ltda:

Em 17 de janeiro de 2024 houve uma aquisição de 3.301.600 ações, atingindo uma participação 5,21%;
Em 26 de janeiro de 2024 houve uma redução em sua participação de 3.244.100, atingindo a participação de 4,68%;
Em 30 de janeiro de 2024 houve uma aquisição de 3.603.500 ações, atingindo uma participação 5,20%;
Em 08 de fevereiro de 2024 houve uma aquisição de 8.218.700 ações, atingindo uma participação 11,80%;
Em 28 de fevereiro de 2024 houve uma redução na totalidade dos seus investimento, atingindo uma participação 0,00%;

iv. Trustee distribuidora de títulos e valores mobiliários Ltda:

Em 30 de janeiro de 2024 houve uma aquisição de 11.946.816 ações, atingindo uma participação 17,24%;
Em 08 de fevereiro de 2024 houve uma redução em sua participação de 9.083.816, atingindo a participação de 13,11%;

* Conforme fato relevante de 25 de março de 2024, decisão judicial determinou o bloqueio imediato e a indisponibilidade (i) das ações da Gafisa de titularidade dos fundos de investimentos geridos pela ESH (ESH THETA 18 FIC FIM, ESH THETA MASTER FIM e AGUIA DOURADA); e (ii) das cotas de tais fundos de investimento.

Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

D E C L A R A Ç Ã O

Os Diretores da Gafisa S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, bloco 2, Edifício Sao Luiz, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023; e

ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 26 de março de 2024

GAFISA S.A.

A Diretoria

Declaração dos diretores sobre o parecer dos auditores independentes
31 de dezembro de 2023

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

D E C L A R A Ç Ã O

Os Diretores da Gafisa S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 131, bloco 2, Edifício Sao Luiz, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023; e

ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 26 de março de 2024

GAFISA S.A.

A Diretoria

GAFISA S.A.
CNPJ/MF n° 01.545.826/0001-07
NIRE 35.300.147.952
Companhia Aberta

EXTRATO DA ATA DA REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA

REALIZADA EM 26 DE MARÇO DE 2024

Certifico que, em reunião ocorrida aos 26 dias do mês de março de 2024, iniciada às 10:30 horas, na sede social da GAFISA S.A. ("Gafisa" ou "Companhia"), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1830, cj. 131, Torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, esteve reunida a totalidade dos membros do Comitê de Auditoria, tendo participado da reunião como convidados para a prestação de esclarecimentos a Sra. Taimir Barbosa, Diretora de Controladoria, Natan Santos, Gerente de Controladoria, Eduardo Laranjeira Jácome, Presidente do Conselho, Sheyla Castro Resende, Diretor(a) Presidente, Carmelo Aldo di Leta, Diretor Jurídico, Linéia Smith, Gerente Jurídico, e Beatriz Buchetti, Advogada Jurídico, ainda, Mario Lopes (representante da auditoria independente) e equipe, tendo sido aprovado o seguinte:

> "*Após os esclarecimentos necessários e respostas dos questionamentos feitos aos convidados da Reunião, o Comitê de Auditoria decidiu por aprovar a apresentação do relatório da administração, as demonstrações financeiras e a proposta de destinação do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023*"

Presentes pelo Comitê de Auditoria: Gilberto Braga, Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim e Pedro Carvalho de Mello.

Mesa: Gilberto Braga (Coordenador do Comitê de Auditoria) e Beatriz Buchetti (Secretária).

Certifica-se pela presente que as informações acima foram extraídas da ata lavrada em livro próprio.

_____
Beatriz Buchetti
Secretária

GAFISA S.A.
CNPJ/MF n° 01.545.826/0001-07
NIRE 35.300.147.952

RELATÓRIO DO COMITÊ DE AUDITORIA DO EXERCÍCIO DE 2023

Reunidos no dia 26 de março de 2024, às 10:30 horas, na sede social da GAFISA S.A., localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Conjunto 131, 13º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04543-900 ("Companhia"), os membros do Comitê de Auditoria ("CoAud") abaixo assinados, emitiram o presente relatório, compreendendo as atividades do CoAud desempenhadas entre 27 de março de 2023 (data do último relatório). Nesse intervalo foram realizadas 9 (nove) reuniões do CoAud.

Especial atenção do CoAud foi dispensada em relação ao entendimento da estrutura corporativa e funcionamento da Companhia, considerando trocas de gestores e a continuidade do processo de aprimoramento de políticas, regimentos e procedimentos, que alcançaram significativos aperfeiçoamentos na estrutura de governança corporativa.

A estrutura de governança corporativa da Companhia foi avaliada pela B3 – Bolsa, Brasil e Balcão ("B3"), que elaborou um diagnóstico, para fins de aderência às regras do Regulamento do Novo Mercado. De acordo com o documento da B3, *"considerando o resultado da análise (i) do regimento interno do conselho de administração e de seus comitês de assessoramento; (ii) do regimento interno do comitê de auditoria; (iii) da política de indicação; (iv) da política de remuneração; e (v) da política de gerenciamento de riscos"*, o resultado foi classificado como adequado, sendo feita apenas a recomendação de adequação parcial de 1 (um) item do Código de Ética e Conduta e de 1 (um) item do Regimento Interno do Conselho de Administração da Companhia. Ainda nesse sentido, constata-se a listagem da GAFISA no ISE B3 no exercício de 2023, mais um reconhecimento da adequação de sua estrutura de governança corporativa.

O CoAud debateu com a Administração e Área de Compliance e Jurídico a execução do ciclo das atividades de auditoria interna, que foi desempenhada ao longo do ano de 2023. Também foi objeto de análise a matriz de riscos, apresentando sugestões sobre o escalonamento e a priorização de riscos, controles internos, linhas de defesa e procedimentos.

O CoAud vem interagindo com a Administração no sentido de acompanhar o andamento das políticas de gestão, a ampliação do escopo dos treinamentos de Compliance, canal de denúncias, disseminação da cultura de governança corporativa e garantia de receita, ficando satisfeito com o estágio do progresso dos controles e correções já implantadas até o momento, que se apresentam como adequadas para fins de mitigação dos riscos tratados.

O CoAud avalia como adequado o escopo e a qualidade das informações fornecidas pelos auditores externos, não tendo sido observadas situações que possam afetar a objetividade e a independência profissional.

O CoAud debateu as demonstrações financeiras do exercício findo em 31.12.2023, com os auditores externos e a Administração; chamando a atenção para os temas que compõem os principais assuntos de auditoria e, principalmente, para o parágrafo de ênfase que não implicou em restrição de opinião no Relatório de Auditoria, que faz remissão à Nota Explicativa nº 2.1, de que 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) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil e registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

O CoAud registra que debateu com os auditores externos, Diretoria e Conselho de Administração os ajustes de contabilidade não efetuados pela GAFISA para as demonstrações financeiras de 31.12.2023, com a recomendação de que os mesmos sejam procedidos em 2024. Foi recomendado pelo CoAud que o Relatório de Administração seja bastante claro em expor o desempenho operacional da Companhia, da receita bruta expressiva obtida num exercício sem novos lançamentos e com a venda de estoques, o ajuste financeiro decorrente da atualização da 17ª série, a reavaliação dos contratos com a Caixa.

O CoAud fez recomendações que foram transmitidas aos executivos da Companhia, extensivas ao Conselho de Administração, incluindo temas como diversidade, inclusão e sustentabilidade, visando maior aprofundamento e desenvolvimento nos planos de ação que foram desenvolvidos pela Companhia ao longo do exercício de 2023.

São Paulo/SP, 26 de março de 2024.

Membros

Gilberto Braga Presidente do Comitê de Auditoria	Pedro Carvalho de Mello Membro do Comitê de Auditoria

Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim
Membro do Comitê de Auditoria

GAFISA S.A.
CNPJ n° 01.545.826/0001-07
NIRE 35.300.147.952
COMPANHIA ABERTA

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 26 DE MARÇO DE 2024

1. Data, Hora e Local: Aos 26 dias do mês de março de 2024, às 14h30min, em formato híbrido, na sede da Gafisa S.A. ("Companhia" ou "Gafisa"), na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, Conjunto 131, Torre 1, Condomínio São Luiz, São Paulo/SP, CEP 04543-900, e por videoconferência.

2. Convocação e Presença: Presentes todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, conforme abaixo identificados tendo-se verificado, portanto, o quórum de instalação e aprovação das matérias da ordem do dia.

3. Mesa: Presidente: Sr. Eduardo Larangeira Jácome; Secretária: Srta. Beatriz Buchetti.

4. Ordem do Dia: Deliberar sobre: (i) autorização para convocação da Assembleia Geral Ordinária de 2024 ("AGO 2024"); (ii) apreciação do Relatório da Administração e das contas da Diretoria; (iii) aprovação da Proposta da Administração; (iv) apreciação das Demonstrações Financeiras do exercício social de 2023; (v) apreciação do Relatório resumido do Comitê de Auditoria.; e (vi) a autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários à efetivação das matérias acima.

5. Deliberações: Após análise e discussão da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos, aprovaram, integralmente e sem ressalvas, as pautas da ordem do dia, conforme segue:

5.1. Aprovada a convocação da AGO 2024, a ser realizada em 26 de abril de 2024, às 17:00 horas, em formato virtual, com a seguinte ordem do dia:

> (i) Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023; e
> (ii) Fixar a remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício social de 2024.

5.2. Aprovada a divulgação da Proposta da Administração para a AGO 2024;

5.3. **Aprovado** o Relatório da Administração e das contas da Diretoria

5.4. Após apresentação da Diretoria Executiva, com considerações do Sr. Gilberto Braga, presidente do Comitê de Auditoria da Companhia ("CoAud" ou "Comitê"), e do Sr. Thomas Reichenheim, membro do CoAud, conforme reunião do Comitê realizada nesta data, foi **aprovada** a divulgação das Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024;

5.5. Apreciação do Relatório do Comitê de Auditoria da Companhia, após apresentação do Sr. Gilberto Braga, presidente do Comitê de Auditoria da Companhia e do Sr. Thomas Reichenheim, membro do CoAud, conforme reunião do CoAud realizada nesta data

5.6. Por fim, os membros do Conselho de Administração autorizaram a Diretoria da Companhia a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações descritas nos itens acima.

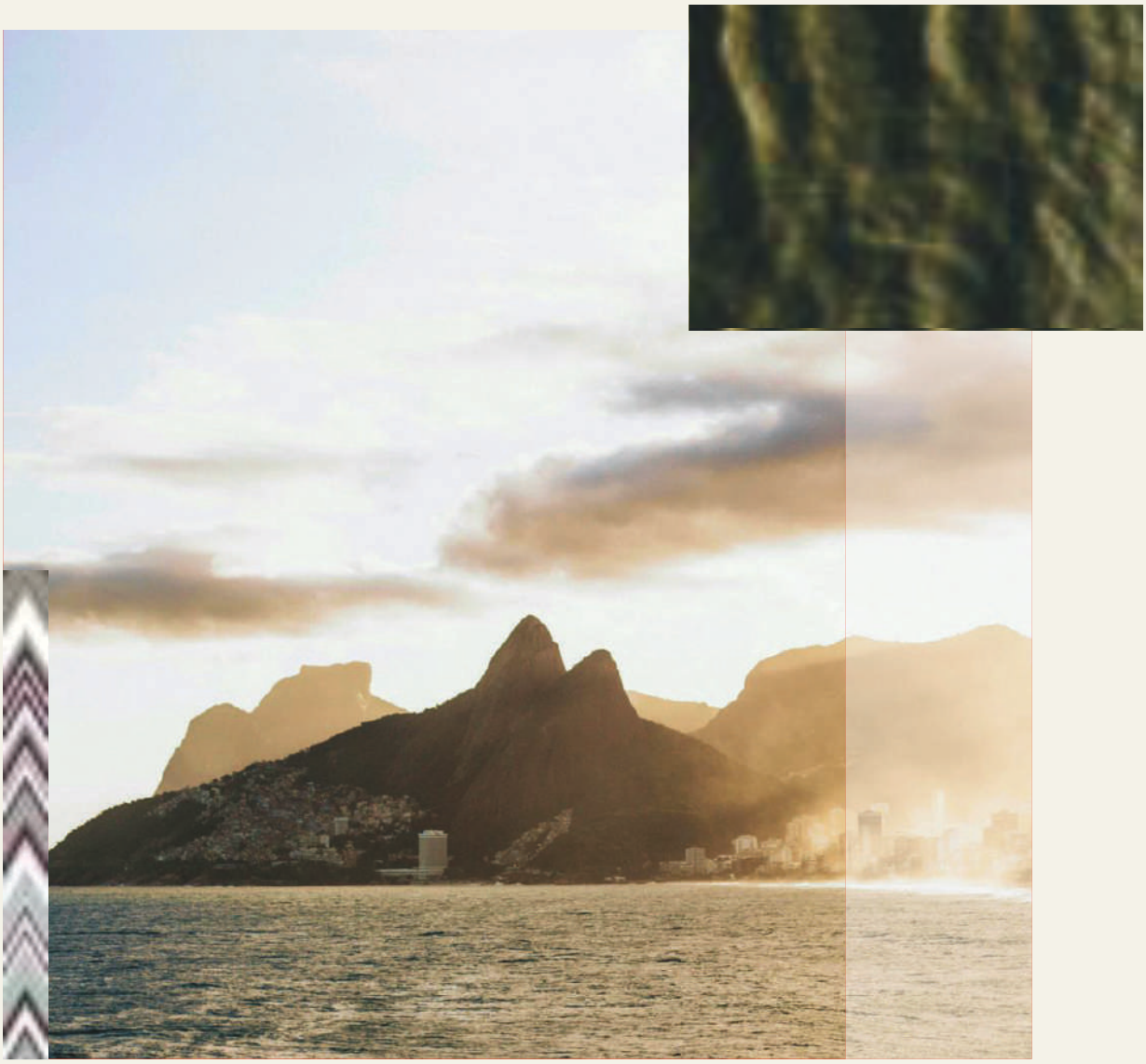
6. **Encerramento**: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou suspensos os trabalhos pelo prazo necessário à lavratura desta ata, em livro próprio, a qual, logo após, foi lida e aprovada pelos membros do Conselho de Administração presentes. **Mesa** – Eduardo Larangeira Jácome, Presidente, e Beatriz Buchetti, Secretária. **Membros do Conselho de Administração**: Antonio Carlos Romanoski, Eduardo Larangeira Jácome, Gilberto Bernardo Benevides, Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim e Leo Julian Simpson.

Confere com original, lavrada em livro próprio

Beatriz Buchetti
Secretária da Mesa


Release de
Resultados
4T23
Gafisa

Gafisa



SUMÁRIO

1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

2. DESEMPENHO OPERACIONAL

3. DESEMPENHO FINANCEIRO

4. ANEXOS

São Paulo, 26 de março de 2024 – Gafisa S.A. (B3: GFSA3), anuncia hoje os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre de 2023 (4T23). As informações operacionais e financeiras da Gafisa, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais (R$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

DESTAQUES

Gafisa encerra 2023 com lucro no quarto trimestre com destaque para a alta performance de vendas e redução de despesas.

As vendas de estoque alcançaram R$ 970 milhões, um aumento de 21% em comparação ao ano de 2022, com redução de 19% das despesas no mesmo período. Foram realizadas 6 entregas de empreendimentos, totalizando um VGV de R$ 559 milhões.

(R$ mil)

Desempenho Operacional	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Vendas Brutas	147.606	205.903	-28,3%	337.432	-56,3%	970.170	1.130.379	-14,2%
Distratos	(30.302)	(28.923)	4,8%	(68.557)	-55,8%	(137.387)	(159.075)	-13,6%
Vendas Contratadas	117.304	176.980	-33,7%	268.875	-56,4%	832.783	971.304	-14,3%
VSO (%)	7,2%	8,8%	-1,5 p.p.	9,4%	-2,2 p.p.	35,7%	27,4%	8,3 p.p.
VGV Entregue	166.894	165.876	0,6%	327.381	-49,0%	558.137	764.818	-27,0%
Estoque	1.502.954	1.840.921	-18,4%	2.576.863	-41,7%	-	-	-
São Paulo	927.097	1.217.005	-23,8%	1.791.456	-48,2%	-	-	-
Rio de Janeiro	575.857	623.916	-7,7%	785.407	-26,7%	-	-	-

Desempenho Financeiro[1]	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	180.752	265.672	-32,0%	325.777	-44,5%	1.023.162	1.135.997	-9,9%
Lucro Bruto Ajustado	(12.248)	48.878	-125,1%	61.349	-120,0%	178.311	302.298	-41,0%
Margem Bruta Ajustada	-6,8%	18,4%	-25,2 p.p.	18,8%	-25,6 p.p.	17,4%	26,6%	-9,2 p.p.
Resultado Líquido	47.944	(64.982)	173,8%	(3.760)	1375,1%	(142.028)	(83.174)	70,8%
Receitas a Apropriar	533.904	497.752	7,3%	674.702	-20,9%	533.904	674.702	-20,9%
Margem a apropriar - REF	15,3%	20,5%	-5,2 p.p.	36,1%	-20,8 p.p.	15,3%	36,1%	-20,8 p.p.
Dívida Líquida	1.229.605	1.301.926	-5,6%	1.266.417	-2,9%	1.229.605	1.266.417	-2,9%
Caixa e Disponibilidades	292.348	366.357	-20,2%	460.475	-36,5%	292.348	460.475	-36,5%
Patrimônio Líquido + Minorit.	1.707.291	1.688.978	1,1%	1.772.906	-3,7%	1.707.291	1.772.906	-3,7%
(Dívida Líq.)/ (PL + Minorit.)	72,0%	77,1%	-5,1 p.p.	71,4%	0,6 p.p.	72,0%	71,4%	0,6 p.p.

[1]Os dados financeiros do 4T23 e 3T23 excluem a venda de terrenos.

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2023 foi marcado por um contexto econômico desafiador, caracterizado por volatilidade, altas taxas de juros e baixo crescimento. Esses elementos intensificaram a pressão sobre o mercado imobiliário, forçando os players a adotarem estratégias mais conservadoras.

Em resposta a esse cenário, conforme sinalizado ao longo do ano, a Gafisa direcionou seus esforços para cumprir o planejamento estratégico. Destaque para a redução de estoque de empreendimentos de médio e médio-alto padrão e conclusão das obras previstas. Além disso, passamos por redução da estrutura interna e uma expressiva diminuição das despesas fixas.

Ajustamos nosso portfólio ao longo do ano desinvestindo em projetos que não estavam aderentes ao nosso plano de negócio. Nesse contexto e com uma visão de longo prazo, a Companhia optou por não lançar empreendimentos em 2023, pautada pela revisão do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Uso e Ocupação do Solo em São Paulo que proporcionará uma melhora significativa nos indicadores financeiros dos projetos.

As Vendas Brutas de estoque em 2023 somaram R$ 970 milhões, aumento de 21% versus 2022, sendo 72% em construção e 28% de concluídos.

Os Distratos em 2023 totalizaram R$ 137 milhões, que representa uma redução de 13,6% em relação aos R$ 159 milhões registrados em 2022, dos quais cerca de 20% representam upgrades de unidades.

A Companhia encerrou o ano de 2023 com 15 canteiros de obra localizados em áreas nobres e estratégicas de São Paulo e Rio de Janeiro, equivalentes a mais de R$3 bilhões de VGV.

Entregamos ao longo do ano, 6 empreendimentos com um total de 238 unidades, as quais representam um VGV de R$ 559 milhões, todos com sucesso na performance de vendas, com VSO acima de 92%.

Encerramos o ano com lucro líquido ajustado de R$ 48 milhões no quarto trimestre. O prejuízo líquido acumulado ao longo do ano reflete a persistência de altas taxas de juros e a inflação dos custos, especialmente nos projetos desenvolvidos durante a pandemia. A venda de ativos não-estratégicos e a postergação de lançamentos também impactaram o resultado.

A Gafisa segue posicionada como uma das principais marcas de referência do mercado imobiliário. Como reflexo disso, a Companhia foi reconhecida por oito vezes ao longo de 2023, recebendo três importantes selos e conquistando seis premiações. Isso totaliza 97 premiações ao longo dos 69 anos de história da Companhia.

Olhando para 2024, nosso posicionamento de alto padrão nos permitirá acessar novas oportunidades de modelo de negócio, diversificando o formato de comercialização e maximizando nossa rentabilidade. Continuaremos focados na redução de despesas e demais medidas visando a redução da alavancagem.

Agradecemos os acionistas, parceiros estratégicos e colaboradores.

Sheyla Resende – CEO

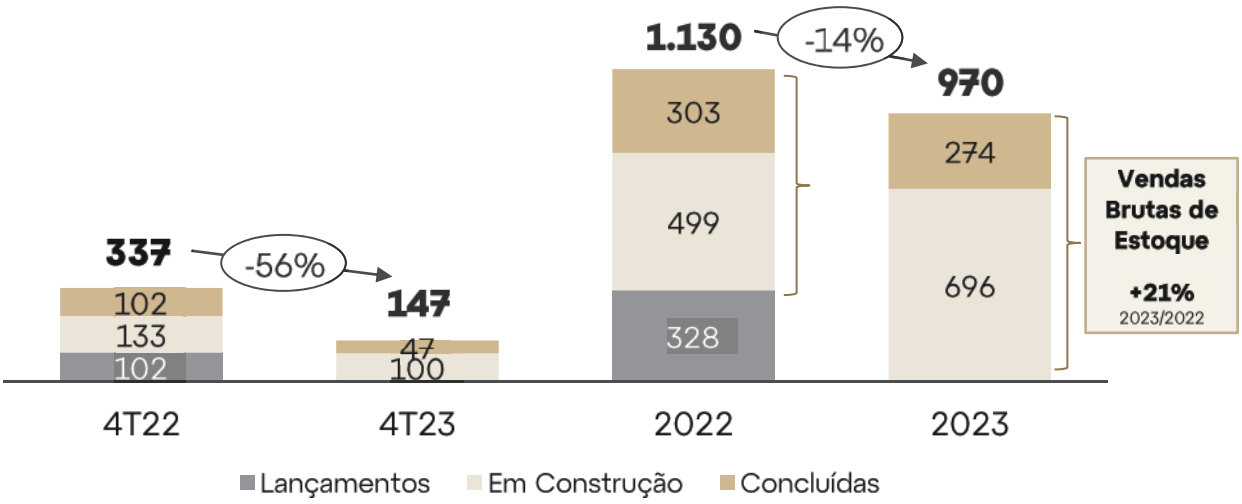
DESEMPENHO OPERACIONAL



Gafisa

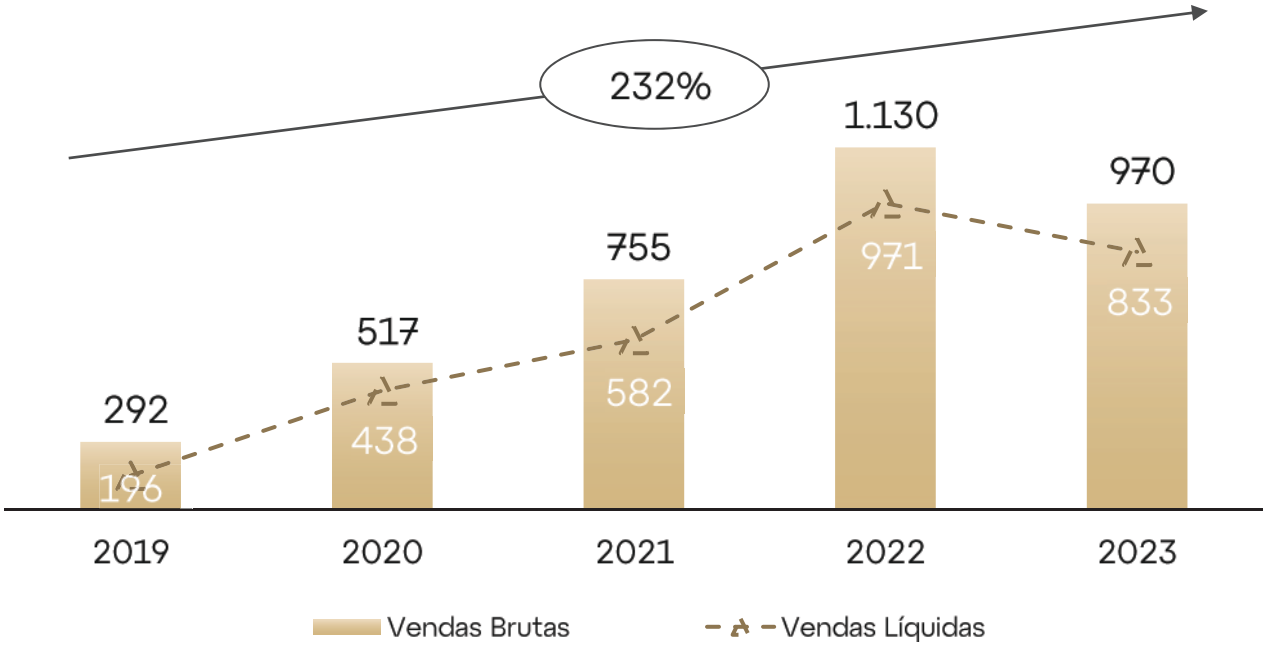
VENDAS

O total de vendas brutas de estoque foi 21% superior a 2022. A Gafisa direcionou seus esforços para cumprir o planejamento estratégico, com destaque para a redução de estoque de empreendimentos de médio e médio alto-padrão, com vendas de unidades concluídas e em construção.

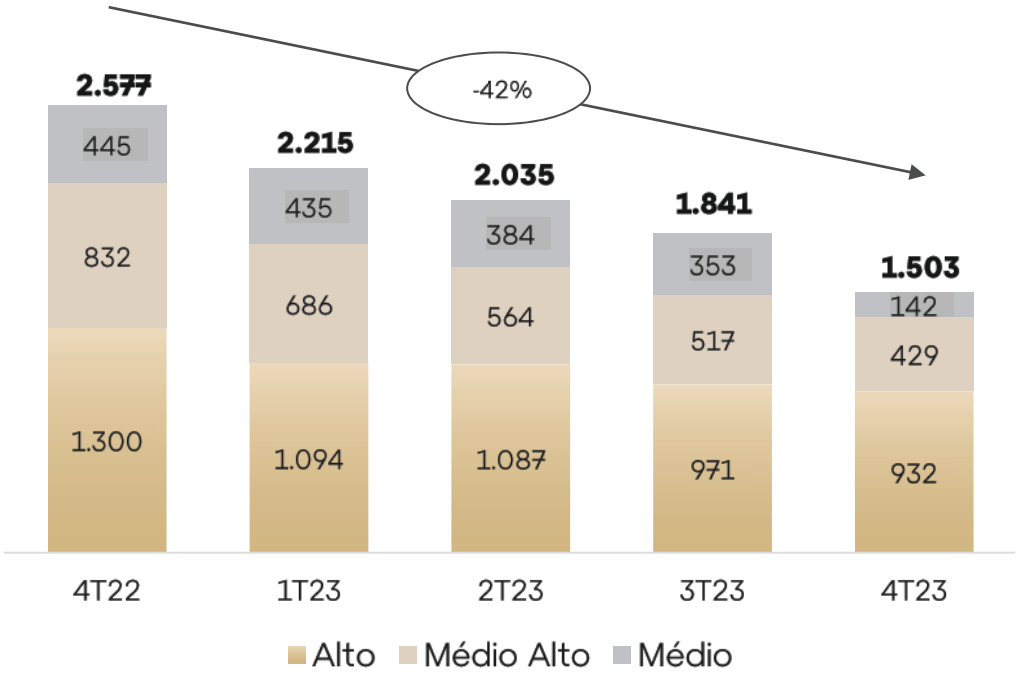


PERFORMANCE

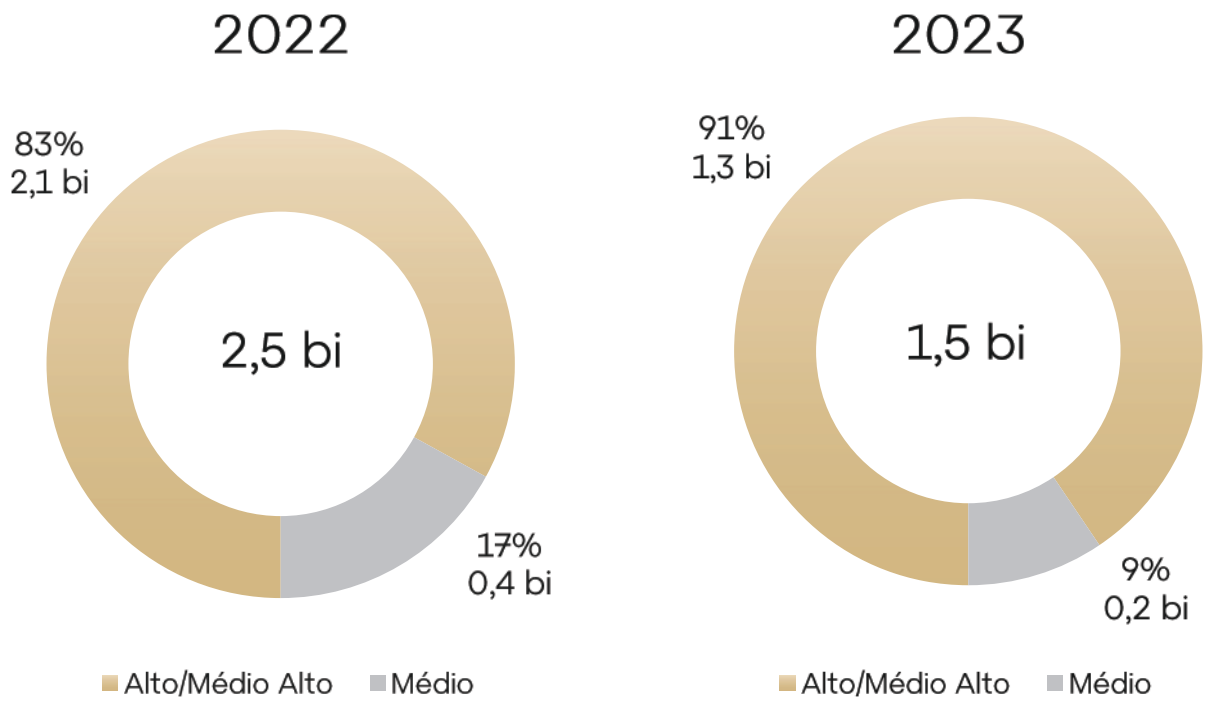
A estratégia ao longo do ano permitiu superar o desempenho operacional registrado nos anos que antecedem 2022 que, mesmo sem lançamentos em 2023, se manteve em linha com o exercício anterior.



EVOLUÇÃO DO ESTOQUE (R$ milhares)



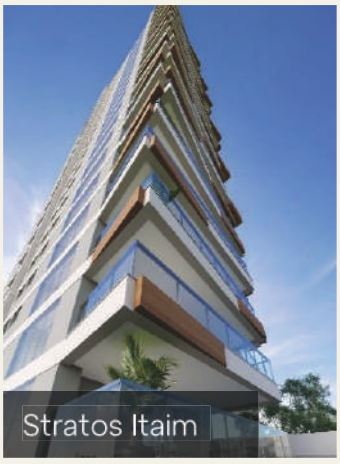
ESTOQUE POR SEGMENTO (R$ bilhões)



ENTREGAS NO ANO

A Companhia encerrou o ano de 2023 com 15 canteiros de obra localizados em áreas nobres e estratégicas de São Paulo e Rio de Janeiro, equivalentes a mais de R$ 3 bilhões de VGV, dos quais estão previstos para serem entregues 8 empreendimentos em 2024.

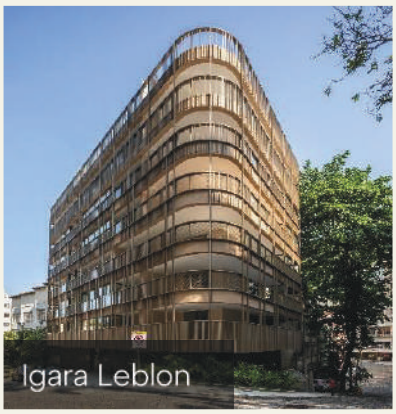
Ao longo de 2023, foram entregues 6 empreendimentos com um total de 238 unidades, as quais representam um VGV de R$ 559 milhões.









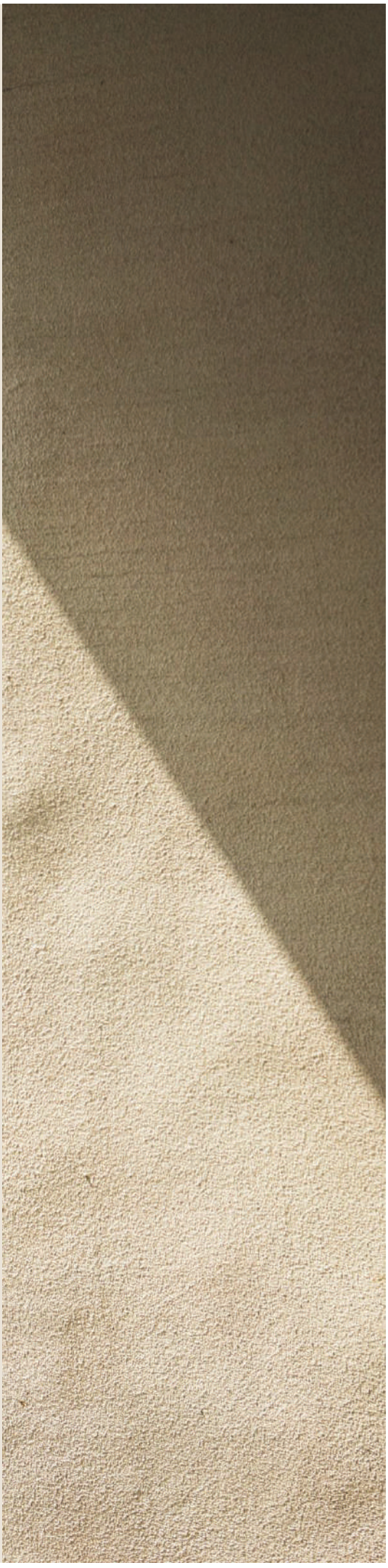




CLIQUE NAS IMAGENS PARA ACESSAR OS EMPREENDIMENTOS

Entregas	Stratos Itaim	Parque Ecoville	Ivo	Chez Perdizes	Igara	Forma
Conclusão da Obra	1T23	2T23	3T23	3T23	3T23	4T23
Unidades (#)	24	80	39	16	17	62
VGV (R$)	**161 milhões**	**64 milhões**	**78 milhões**	**46 milhões**	**43 milhões**	**167 milhões**
Vendido (%)	96%	91%	97%	88%	100%	100%
Segmento	Alto	Médio	Alto	Alto	Alto	Alto
Localização	Itaim Bibi - SP	Curitiba - PR	Botafogo - RJ	Perdizes - SP	Leblon – RJ	Leblon – RJ

DESEMPENHO FINANCEIRO

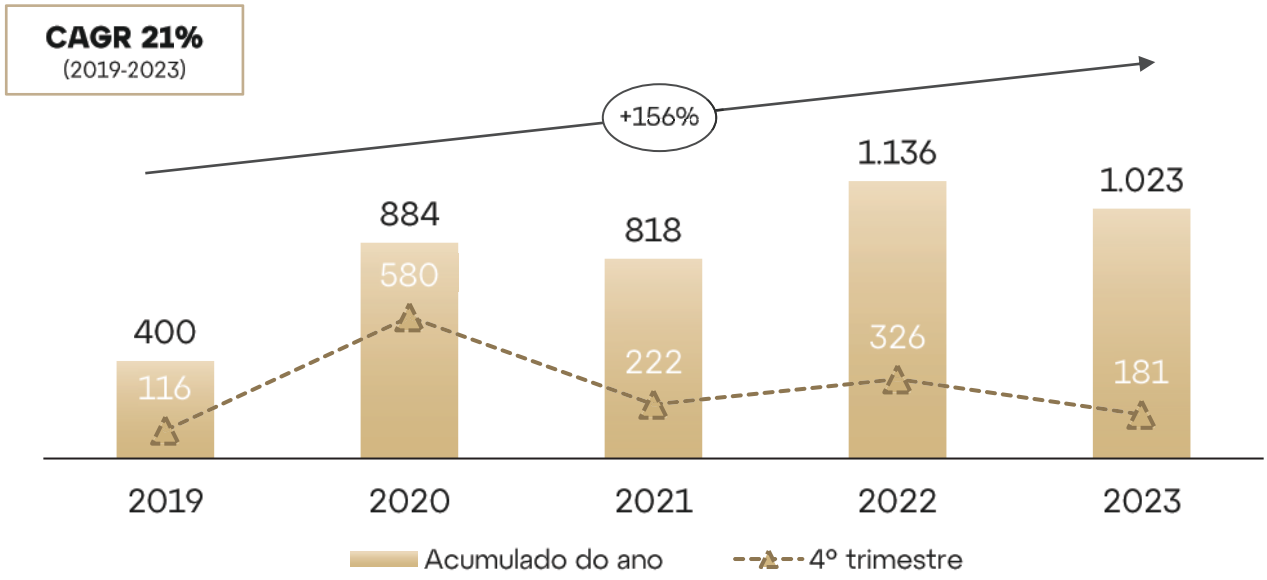


Gafisa

DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITA LÍQUIDA

(R$ milhões)



LUCRO BRUTO E MARGEM

R$ mil	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	180.752	265.672	-32,0%	325.777	-44,5%	1.023.162	1.135.997	-9,9%
Lucro Bruto	(49.638)	8.076	-714,7%	8.183	-706,6%	7.148	153.067	-95,3%
Margem Bruta	-27,5%	3,0%	-30,5 p.p.	2,5%	-30,0 p.p.	0,7%	13,5%	-12,8 p.p.
(-) Custos Financeiros	(37.390)	(40.803)	-8,4%	(53.166)	-29,7%	(171.162)	(149.231)	14,7%
Lucro Bruto Ajustado	(12.248)	48.878	-125,1%	61.349	-120,0%	178.311	302.298	-41,0%
Margem Bruta Ajustada	-6,8%	18,4%	-25,2 p.p.	18,8%	-25,6 p.p.	17,4%	26,6%	-9,2 p.p.

Nota: Os dados financeiros do 4T23 e 3T23 excluem a venda de terrenos.

DESPESAS

R$ mil	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Despesas com Vendas	(7.861)	(8.920)	-11,9%	(8.309)	-5,4%	(39.076)	(55.397)	-29,5%
Despesas Gerais e Administrativas	(22.566)	(28.373)	-20,5%	(29.431)	-23,3%	(113.957)	(117.674)	-3,2%
DVGA	**(30.427)**	**(37.293)**	**-18,4%**	**(37.740)**	**-19,4%**	**(153.033)**	**(173.071)**	**-11,6%**
DVGA / Receita Líquida	**16,8%**	**14,0%**	**2,8 p.p.**	**11,6%**	**5,2 p.p.**	**15,0%**	**15,2%**	**-0,3 p.p.**

RESULTADO LÍQUIDO

R$ mil	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	**180.752**	**265.672**	**-32,0%**	**325.777**	**-44,5%**	**1.023.162**	**1.135.997**	**-9,9%**
Resultado Bruto	(49.638)	8.076	-714,7%	8.183	-706,6%	7.148	153.067	-95,3%
Margem Bruta	-27,5%	3,0%	-30,5 p.p.	2,5%	-30,0 p.p.	0,7%	13,5%	-12,8 p.p.
(-) Custo Financeiro	(37.390)	(40.803)	-8,4%	(53.166)	-29,7%	(171.162)	(149.231)	14,7%
Resultado Bruto Ajustado*	(12.248)	48.878	-125,1%	61.349	-120,0%	178.311	302.298	-41,0%
Margem Bruta Ajustada*	-6,8%	18,4%	-25,2 p.p.	18,8%	-25,6 p.p.	17,4%	26,6%	-9,2 p.p.
EBITDA	108.802	19.382	461,4%	(13.657)	896,6%	70.120	(96.415)	172,7%
Margem EBITDA	60,2%	7,3%	52,9 p.p.	-4,2%	64,4 p.p.	6,9%	-8,5%	15,3 p.p.
Resultado Líquido	**47.944**	**(64.982)**	**173,8%**	**(3.760)**	**1375,1%**	**(142.028)**	**(83.209)**	**70,7%**
(-) Desp c/ Demandas Judiciais	13.278	6.189	114,5%	28.107	-52,8%	66.009	42.861	54,0%
Resultado Líq. Ajustado	61.222	(58.793)	204,1%	24.347	151,5%	(76.019)	(40.348)	88,4%

*Recorrente

EBITDA AJUSTADO

R$ mil	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Resultado líquido	47.944	(64.982)	173,8%	(3.684)	1401,4%	(142.028)	(83.174)	70,8%
(+) Resultado Financeiro[1]	51.949	9.879	425,9%	(86.270)	160,2%	144.566	(69.896)	306,8%
(+) IR / CSLL	8.206	16.059	-48,9%	(15.588)	152,6%	45.973	21.958	109,4%
(+) Depreciação e Amortização	703	6.985	-89,9%	10.342	-93,2%	21.609	34.697	-37,7%
EBITDA	**108.802**	**(32.059)**	**439,4%**	**(95.200)**	**214,3%**	**70.120**	**(96.415)**	172,7%
(+) Capitalização de Juros	53.915	45.303	19,0%	53.166	1,4%	192.187	149.231	28,8%
(+) Desp. com Plano de Opções de Ações	(5)	(5)	1,1%	308	-101,7%	(320)	1.471	-121,7%
(+) Participação dos Minoritários	(113)	(45)	151,1%	(38)	197,4%	(160)	(18)	788,9%
(+) Despesas com demandas judiciais	13.278	6.189	114,5%	28.107	-52,8%	66.009	42.861	54,0%
EBITDA Ajustado	**175.877**	**19.382**	**807,4%**	**(13.657)**	**1387,8%**	**327.837**	**97.130**	237,5%

[1]Desconsidera efeito de instrumentos financeiro derivativo.

Nota: Os dados financeiros do 4T23 e 3T23 excluem a venda de terrenos.

RECEITAS E RESULTADOS A APROPRIAR

R$ mil	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)
Receitas a Apropriar	533.904	497.752	7,3%	674.702	-20,9%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(452.368)	(395.745)	14,3%	(431.407)	4,9%
Resultado a Apropriar	81.535	102.007	-20,1%	243.295	-66,5%
Margem a Apropriar	15,3%	20,5%	-5,2 p.p.	36,1%	-20,8 p.p.

Nota: Resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins - 3,65%, e sem impacto do método AVP segundo Lei 11.638.

RECEBÍVEIS

R$ mil	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)
Recebíveis de Incorp. – A Apropriar	533.904	497.752	7,3%	674.702	-20,9%
Recebíveis PoC – CP (Balanço) (1)	712.035	683.988	4,1%	679.546	4,8%
Recebíveis PoC – LP (Balanço) (2)	86.557	91.803	-5,7%	68.334	26,7%
Total	**1.332.496**	**1.273.543**	**4,6%**	**1.422.581**	**-6,3%**

CRONOGRAMA DE RECEBÍVEIS

R$ mil	Total	Até Dez/24	Até Dez/25	Até Dez/26	Até Dez/27	Depois de 2028
Recebíveis a Apropriar	533.905	161.448	255.858	77.849	38.268	482
Recebíveis PoC	798.592	704.654	51.927	21.263	16.345	4.403
Total	**1.332.497**	**866.102**	**307.785**	**99.112**	**54.613**	**4.885**

GERAÇÃO DE CAIXA

R$ mil	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)
Disponibilidades[1]	292.348	366.357	-20,2%	532.130	-45,1%
Variação das Disponibilidades (1)	(74.009)	(56.118)	31,9%	(397.514)	-81,4%
Dívida Total	1.521.953	1.668.283	-8,8%	1.726.892	-11,9%
Var. da Dívida Total (2)	(146.329)	5.338	-2841,5%	(250.654)	-41,6%
Aumento de Capital (3)	49	20	145,0%	38.384	-99,9%
Geração de Caixa no Período (1) - (2) - (3)	72.271	(61.476)	217,6%	(185.244)	139,0%

[1]Caixa e equivalente de caixa + títulos e valores mobiliários alocados no longo prazo.

CAIXA E DÍVIDA

R$ mil	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	242.304	360.272	-32,7%	318.273	-23,9%
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	47.378	46.920	1,0%	50.110	-5,5%
Debêntures	154.977	172.034	-9,9%	100.816	53,7%
CCB, CRI e Nota de Crédito	1.002.078	996.373	0,6%	1.179.758	-15,1%
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	**1.446.737**	**1.575.599**	**-8,18%**	**1.648.958**	**-12,26%**
Debêntures[1]	16.598	22.285	-25,5%	44.778	-62,9%
Outras Operações	58.618	70.398	-16,7%	33.156	76,8%
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	**75.217**	**92.683**	**-18,85%**	**77.934**	**-3,49%**
Dívida Total (A)+(B) = (C)	**1.521.953**	**1.668.283**	**-8,77%**	**1.726.892**	**-11,87%**
Caixa e Disponibilidades[1] (D)	292.348	366.357	-20,2%	460.475	-36,5%
Dívida Líquida (C)-(D) = (E)	**1.229.605**	**1.301.926**	**-5,55%**	**1.266.417**	**-2,91%**
Patrimônio Líquido + Minoritários (F)	1.707.291	1.688.978	1,1%	1.772.906	-3,7%
(Dívida Liq)/(PL) (E)/(F) = (G)	72,0%	77,1%	-5,1 p.p.	71,4%	0,6 p.p.

[1]Desconsiderado do cálculo da dívida o saldo de Debêntures da 17ª emissão, já que esta dívida é tratada como instrumento patrimonial por ser conversível em ações, sem a possibilidade de desembolso de caixa para a liquidação.

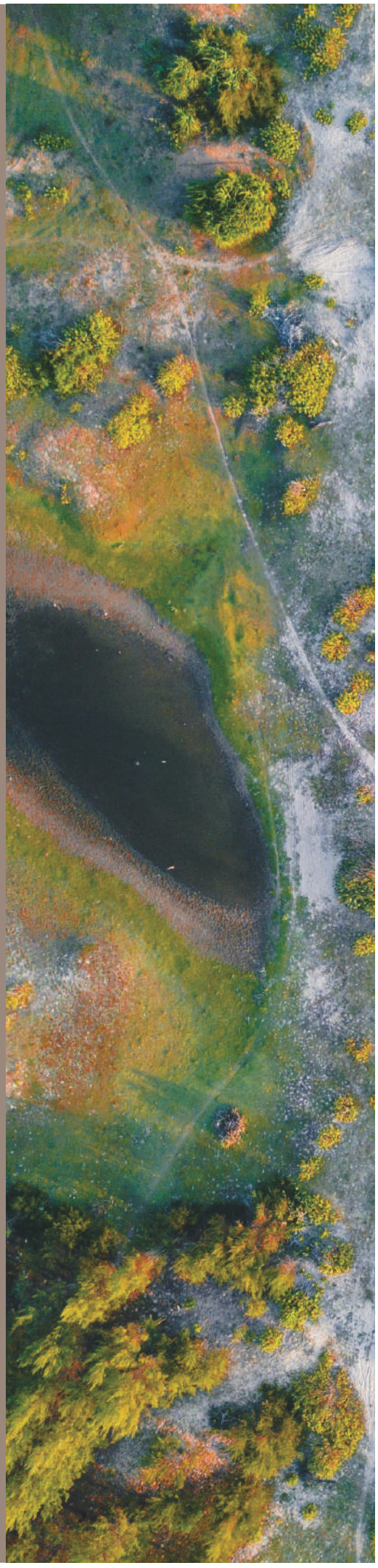
Nota: Os dados financeiros do 4T23 e 3T23 excluem a venda de terrenos.

NATUREZA E VENCIMENTO DA DÍVIDA

R$ mil	Total	Até Dez/24	Até Dez/25	Até Dez/26	Até Dez/27	Após Dez/27
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	242.304	228.533	13.771	-	-	-
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	47.378	11.964	35.415	-	-	-
Debêntures	154.597	77.863	107	1.976	23.050	51.601
CCB, CRI e Nota de Crédito	1.002.078	281.046	536.466	17.429	167.137	-
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	**1.446.356**	**599.405**	**585.758**	**19.405**	**190.187**	**51.601**
Debêntures	16.978	-	1.650	15.328	-	-
Outras Operações	58.618	58.618	-	-	-	-
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	**75.597**	**58.618**	**1.650**	**15.328**	**-**	**-**
Dívida Total (A)+(B)+(C) = (D)	**1.521.953**	**658.024**	**587.408**	**34.733**	**190.187**	**51.601**
% Vencimento Total por Período	100,0%	43,2%	38,6%	2,3%	12,5%	3,4%
Vencimento de Dívida de Projeto como % da Dívida Total (A)/(D)	95,0%	91,1%	99,7%	55,9%	100,0%	100,0%



ESG



Gafisa

ESG

A Gafisa segue comprometida com as iniciativas ESG e destaca suas principais conquistas em 2023.

Ambiental: Jornada dedica à redução de emissões. Para isso, a Gafisa investe continuamente em iniciativas sustentáveis com foco em eficiência energética, que resultam em uma diminuição no consumo de energia e água nos canteiros das obras, por exemplo com a captação de água da chuva para reuso. Além disso, as ações de logística reversa permitem que a empresa atue com 90% de destinação correta de resíduos das obras, demonstrando o compromisso da companhia com a preservação do meio ambiente e a mitigação das mudanças climáticas. As iniciativas ambientais da empresa foram reconhecidas em 2023, pela Bolsa de Valores com a renovação da certificação do Indice de Sustentabilidade (ISE) e pela conquista do resultado Score B- no CDP Clima.

Social: A Gafisa acredita que o sucesso do seu negócio está diretamente conectado ao bem-estar do seu ecossistema de atuação. Neste sentido, seus esforços são voltados para apoiar seus colaboradores e comunidades onde a empresa está presente. Neste contexto, a empresa cria o seu primeiro Comitê de Diversidade conectado aos temas ligados as ODS como exemplo o de número 5 – Igualdade de gênero. Além disso, a empresa fortalece parcerias com organizações locais para apoiar iniciativas sociais e comunitárias, por exemplo com a Construide na qual utiliza do seu conhecimento de mercado para apoiar na construção de moradias para famílias em situação de vulnerabilidade social, participando de voluntariado e mutirões. Como resultado dessas ações a empresa foi reconhecida no ano de 2023 com a conquista do selo Great Place to Work (GPTW).

Governança Corporativa: A Gafisa mantém altos padrões de governança corporativa, com políticas robustas de conformidade e mecanismos de controle interno eficazes. Evidenciando o compromisso com a ética nos negócios e a responsabilidade corporativa praticada em todas as operações, tendo integridade e transparência como fatores fundamentais. As boas práticas da empresa foram reconhecidas no ano de 2023 com a conquista do 1º lugar no Prêmio Época 360, na categoria Governança Corporativa. Além disso, a empresa reitera o seu compromisso com as suas metas em todas as áreas do ESG e fortalece as práticas divulgando os seus resultados anualmente, pelo relatório de sustentabilidade GRI.

A Gafisa reitera seu compromisso com as boas práticas ESG, atuando com melhoria contínua, transparência e colaboração de todas as partes interessadas para impulsionar mudanças significativas e duradouras na construção de um futuro ainda mais sustentável.



ANEXO



Gafisa

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)
(R$ '000)					
Ativo Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	12.323	5.997	105,5%	23.005	-46,4%
Títulos e Valores Mobiliários	198.919	263.834	-24,6%	437.470	-54,5%
Recebíveis de Clientes	712.035	683.988	4,1%	679.546	4,8%
Imóveis a Comercializar	1.737.196	2.379.409	-27,0%	2.539.009	-31,6%
Outras Contas a Receber	589.885	312.079	89,0%	281.343	109,7%
Despesas Antecipadas e Outras	4.851	3.855	25,8%	1.856	161,4%
Terrenos Destinado a Venda	7.052	7.052	0,0%	7.052	0,0%
Ativo não circulante destinado à venda	242.746	-	-	-	-
Sub Total	**3.505.007**	**3.656.214**	**-4,1%**	**3.969.281**	**-11,7%**
Ativo Não-Circulante					
Títulos e Valores Mobiliários	81.106	96.526	-16,0%	71.655	13,2%
Recebíveis de Clientes	86.557	91.803	-5,7%	68.334	26,7%
Imóveis a Comercializar	662.898	385.448	72,0%	378.105	75,3%
Outros	134.920	378.402	-64,3%	298.654	-54,8%
Tributos Diferidos	-	-	-	-	-
Sub Total	**965.481**	**952.179**	**1,4%**	**816.748**	**18,2%**
Intangível e Imobilizado	208.148	210.334		217.418	
Investimentos	447.729	449.346	-0,4%	483.227	-7,3%
Ativo Total	**5.126.365**	**5.268.073**	**-2,7%**	**5.486.674**	**-6,6%**
Passivo Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	596.210	682.749	-12,7%	522.562	14,1%
Debêntures	389.454	121.683	220,1%	220.532	76,6%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorporação e permuta física	190.017	284.903	-33,3%	413.010	-54,0%
Fornecedores e Materiais	48.695	29.968		3.810	
Obrigações Trabalhistas	7.976	10.215	-21,9%	-	-
Impostos e Contribuições	72.878	66.692	9,3%	73.247	-0,5%
Provisão para Contingências	100.828	125.816	-19,9%	98.169	2,7%
Outros	443.782	478.173	-7,2%	547.382	-18,9%
Dividendo in natura	-	-	-	-	-
Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	180.554	-	-	-	-
Sub Total	**2.030.394**	**1.800.199**	**12,8%**	**1.886.426**	**7,6%**
Passivo Não-Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	754.169	791.214	-4,7%	888.958	-15,2%
Debêntures	93.712	367.048	-74,5%	358.085	-73,8%
Instrumentos financeiros	-	-	-	169.270	-100,0%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorporação e permuta física	101.215	184.533	-45,2%	169.270	-40,2%
Impostos Diferidos	116.471	113.643	2,5%	92.439	26,0%
Provisão para Contingências	135.935	104.619	29,9%	136.913	-0,7%
Outros	187.178	215.949	-13,3%	180.606	3,6%
Passivo com Partes Relacionadas	-	1.890	-100,0%	1.071	-100,0%
Sub Total	**1.388.680**	**1.778.896**	**-21,9%**	**1.827.342**	**-24,0%**

DRE AJUSTADA

DRE Ajustada (R$ '000)	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	**180.752**	**265.672**	**-32,0%**	**325.777**	**-44,5%**	**1.023.162**	**1.135.997**	**-9,9%**
Custos Operacionais	**(230.390)**	**(257.597)**	**-10,6%**	**(317.594)**	**-27,5%**	**(1.016.013)**	**(982.930)**	**3,4%**
Resultado Bruto	**(49.638)**	**8.076**	**-714,7%**	**8.183**	**-706,6%**	**7.148**	**153.067**	**-95,3%**
Margem Bruta	-27,5%	3,0%	-30,5 p.p.	2,5%	-30,0 p.p.	0,7%	13,5%	-12,8 p.p.
Despesas Operacionais	**210.391**	**(66.833)**	**414,8%**	**(113.763)**	**284,9%**	**9.423**	**(284.196)**	**103,3%**
Despesas com Vendas	(7.861)	(8.920)	-11,9%	(8.309)	-5,4%	(39.076)	(55.397)	-29,5%
Desp. Gerais e Administrativas	(22.566)	(28.373)	-20,5%	(29.431)	-23,3%	(113.957)	(117.674)	-3,2%
Outras Desp. e Rec. Operacionais	220.865	(16.327)	1452,8%	(57.374)	485,0%	165.743	(64.346)	357,6%
Depreciação e Amortização	(703)	(6.985)	-89,9%	(10.342)	-93,2%	(21.609)	(34.697)	-37,7%
Equivalência Patrimonial	20.656	(6.228)	431,7%	(8.307)	348,7%	18.322	(12.082)	251,6%
Resultado Operacional	**160.753**	**(58.757)**	**373,6%**	**(105.580)**	**252,3%**	**16.571**	**(131.129)**	**112,6%**
Receita Financeira	(51.041)	49.514	-203,1%	171.788	-129,7%	56.771	210.480	-73,0%
Despesa Financeira	(51.304)	(39.635)	29,4%	(85.518)	-40,0%	(167.092)	(140.584)	18,9%
Res. Líq. Antes de IR & CSLL	**58.408**	**(48.878)**	**219,5%**	**(19.310)**	**402,5%**	**(93.750)**	**(61.233)**	**53,1%**
IR & CSLL	(4.338)	(6.109)	-29,0%	(7.036)	-38,3%	(21.942)	(26.347)	-16,7%
IR & CSLL Diferidos	(3.868)	(9.950)	-61,1%	22.624	-117,1%	(24.031)	4.389	-647,5%
Res. Líquido Após IR & CSLL	**50.202**	**(64.937)**	**177,3%**	**(3.722)**	**1448,8%**	**(139.723)**	**(83.191)**	**68,0%**
Resultado Líquido das Op. Descont.	(2.145)	-	-	-	-	(2.145)	-	-
Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	**48.057**	**(64.937)**	**174,0%**	**(3.722)**	**1391,2%**	**(141.868)**	**(83.191)**	**70,5%**
Participações Minoritárias	(113)	(45)	151,1%	(38)	197,4%	(160)	(18)	788,9%
Resultado Líquido	**47.944**	**(64.982)**	**173,8%**	**(3.760)**	**1375,1%**	**(142.028)**	**(83.209)**	**70,7%**
Margem líquida	26,5%	-24,5%	51,0 p.p.	-1,2%	27,7 p.p.	-13,9%	-7,3%	-6,6 p.p.

Nota: Os dados financeiros do 4T23 e 3T23 excluem a venda de terrenos.

DRE CONSOLIDADA

DRE Consolidada	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)	2023	2022	A/A (%)
(R$ '000)								
Receita Líquida	**240.384**	**286.410**	**-16,1%**	**325.777**	**-26,2%**	**1.103.532**	**1.135.997**	**-2,9%**
Custos Operacionais	**(319.827)**	**(302.132)**	**5,9%**	**(317.594)**	**0,7%**	**(1.149.986)**	**(982.930)**	**17,0%**
Resultado Bruto	**(79.443)**	**(15.722)**	**405,3%**	**8.183**	**-1070,8%**	**(46.454)**	**153.067**	**-130,3%**
Margem Bruta	-33,0%	-5,5%	-27,6 p.p.	2,5%	-35,6 p.p.	-4,2%	13,5%	-17,7 p.p.
Despesas Operacionais	**210.391**	**(66.833)**	**414,8%**	**(113.763)**	**284,9%**	**9.423**	**(284.196)**	**103,3%**
Despesas com Vendas	(7.861)	(8.920)	-11,9%	(8.309)	-5,4%	(39.076)	(55.397)	-29,5%
Desp. Gerais e Administrativas	(22.566)	(28.373)	-20,5%	(29.431)	-23,3%	(113.957)	(117.674)	-3,2%
Outras Desp. e Rec. Operacionais	220.865	(16.327)	1452,8%	(57.374)	485,0%	165.743	(64.346)	357,6%
Depreciação e Amortização	(703)	(6.985)	-89,9%	(10.342)	-93,2%	(21.609)	(34.697)	-37,7%
Equivalência Patrimonial	20.656	(6.228)	431,7%	(8.307)	348,7%	18.322	(12.082)	251,6%
Resultado Operacional	**130.948**	**(82.555)**	**258,6%**	**(105.580)**	**224,0%**	**(37.031)**	**(131.129)**	**-71,8%**
Receita Financeira	(51.041)	49.514	-203,1%	171.788	-129,7%	56.771	210.480	-73,0%
Despesa Financeira	(51.304)	(39.635)	29,4%	(85.518)	-40,0%	(167.092)	(140.584)	18,9%
Res. Líq. Antes de IR & CSLL	**28.603**	**(72.676)**	**139,4%**	**(19.310)**	**248,1%**	**(147.352)**	**(61.233)**	**140,6%**
IR & CSLL	(4.338)	(6.109)	-29,0%	(7.036)	-38,3%	(21.942)	(26.347)	-16,7%
IR & CSLL Diferidos	(3.868)	(9.950)	-61,1%	22.624	-117,1%	(24.031)	4.389	-647,5%
Res. Líquido Após IR & CSLL	**20.397**	**(88.735)**	**123,0%**	**(3.722)**	**648,0%**	**(193.325)**	**(83.191)**	**132,4%**
Resultado Líquido das Op. Descont.	(2.145)	-	-	-	-	(2.145)	-	-
Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	**18.252**	**(88.735)**	**120,6%**	**(3.722)**	**590,4%**	**(195.470)**	**(83.191)**	**135,0%**
Participações Minoritárias	(113)	(45)	151,1%	(38)	197,4%	(160)	(18)	788,9%
Resultado Líquido	**18.365**	**(88.690)**	**120,7%**	**(3.684)**	**598,5%**	**(195.310)**	**(83.173)**	**134,8%**
Margem líquida	7,6%	-31,0%	38,6 p.p.	-1,1%	8,8 p.p.	-17,7%	-7,3%	-10,4 p.p.

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa	4T23	3T23	T/T (%)	4T22	A/A (%)
(R$ '000)					
Lucro Líquido (Prejuízo) antes dos impostos	**28.604**	**(72.675)**	**139,4%**	**(61.207)**	**146,7%**
Despesas/receitas que não impactam capital de giro	**(34.232)**	**102.953**	**-133,3%**	**-**	**-**
Depreciações e Amortizações	703	6.985	-89,9%	34.697	-98,0%
Impairment	44.404	(1.379)	3320,0%	(29.210)	252,0%
Despesas com plano de opções	5	6	-16,7%	1.471	-99,7%
Juros e taxas não realizados, líquido	157.648	91.390	72,5%	220.122	-28,4%
Equivalência Patrimonial	(20.656)	6.228	-431,7%	12.082	-271,0%
Resultado de instrumentos financeiros	(135.432)	-	-	-	-
Provisão de garantia	(392)	1.275	-130,7%	1.349	-129,1%
Provisão por contingências	13.279	6.189	114,6%	42.860	-69,0%
Provisão para distribuição de lucros	-	-	-	3.622	-100,0%
Atualização de créditos a receber em participação de capital	(86.445)	-	-	-	-
Provisão (reversão) para devedores duvidosos	(8.202)	(5.011)	63,7%	(16.082)	-49,0%
Provisão multa por atraso de obra	7.828	(2.730)	386,7%	10.314	-24,1%
Cessão de quotas	(4.515)	-	-	-	-
6.01.01.16	(2.457)	-	-	-	-
Caixa gerado (utilizado) de atividades operacionais de operação descontinuada	91.964	-	-	-	-
Aquisição/venda de participação	(182.587)	-	-	-	-
Clientes	129.873	62.490	107,8%	(190.067)	168,3%
Imóveis à venda	342.561	126.186	171,5%	(617.481)	155,5%
Outros recebíveis	191.897	(67.940)	382,5%	148.974	28,8%
Despesas de vendas diferidas e Despesas antecipadas	284	(48)	691,7%	(271)	204,8%
Obrigações por aquisição de imóveis	(178.203)	(54.247)	228,5%	199.300	-189,4%
Impostos e contribuições	6.186	2.320	166,6%	(13.771)	144,9%
Fornecedores	(11.765)	5.858	-300,8%	(41.635)	-71,7%
Folha de pagamento, encargos e provisão para bônus	(5.358)	720	-844,2%	(23.411)	-77,1%
Outras contas a pagar	3.579	16.126	-77,8%	248.131	-98,6%
Operações com partes relacionadas	52.271	(81.926)	163,8%	(12.891)	505,5%
Impostos Pagos	(4.338)	(6.109)	-29,0%	(7.509)	-42,2%
Caixa Utilizado em Atividades Operacionais	**430.736**	**33.708**	**1177,8%**	**(90.613)**	**575,4%**
Aquisição de propriedades e equipamentos	1.963	(3.116)	163,0%	(129.330)	101,5%
Resgate de títulos e valores mobiliários, cauções e créditos	(78.148)	254.535	-130,7%	1.314.179	-105,9%
Aplicação de títulos, valores mobiliários e créditos restritos	-	(200.551)	-100,0%	(1.174.288)	-100,0%
Caixa gerado nas atividades de investimento de operação descontinuada	(151.292)	-	-	-	-
Caixa utilizado em atividades de investimento	**(227.477)**	**50.868**	**-547,2%**	**10.561**	**-2253,9%**
Aumento empréstimos e financiamentos	(147.001)	177.539	-182,8%	60.774	-341,9%
Amortização de empréstimo e financiamento	(128.884)	(262.721)	-50,9%	16.725	-870,6%
Operações de mútuo	-	(4.459)	-100,0%	(9.865)	-100,0%
Aumento de capital	49	20	145,0%	38.384	-99,9%
Subscrição e integralização de ações ordinárias	58.473	-	-	-	-
Caixa gerado por atividades de financiamento	**(217.363)**	**(89.621)**	**142,5%**	**106.018**	**-305,0%**
Caixa dísponivel de operações descontinuadas	430	-	-	-	-
Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	(14.104)	(5.045)	179,6%	(12.418)	13,6%
No início do período	5.997	11.042	-45,7%	35.423	-83,1%
No fim do período	12.323	5.997	105,5%	23.005	-46,4%
Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	**6.326**	**(5.045)**	**225,4%**	**(12.418)**	**150,9%**



FALE COM O RI

E-MAIL: RI@GAFISA.COM.BR

RI WEBSITE: RI GAFISA

Demonstrações Financeiras

Gafisa S.A.

31 de Dezembro de 2022
com Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações financeiras

Índice

Relatório da Administração..... 1
Relatório dos auditores independentes sobre a revisão das demonstrações financeiras 6

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial..... 14
Demonstração do resultado..... 16
Demonstração do resultado abrangente..... 17
Demonstração das mutações do patrimônio líquido..... 18
Demonstração dos fluxos de caixa..... 19
Demonstração do valor adicionado 20
Notas explicativas sobre as informações financeiras intermediárias..... 21
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras..... 69
Declaração dos diretores sobre o parecer dos auditores independentes..... 70
Ata de reunião do Comitê de Auditoria..... 71
Ata de reunião do Conselho de Administração..... 73
Release de Resultados..... 74

COM FOCO NA ALTA RENDA, GAFISA ULTRAPASSA R$1 BILHÃO EM VENDAS E LANÇAMENTOS E ENCERRA 2022 COM FORTE DESEMPENHO OPERACIONAL

Prezados Acionistas,
O ano de 2022 consolidou a estratégia da Gafisa para o alto padrão, e foi marcado pelo sólido desempenho operacional, demonstrado pelos melhores números de vendas dos últimos 5 anos. Nossas vendas brutas foram 39% maiores que as de 2021, e superaram R$ 1 bilhão. Reduzimos os distratos, levando a um aumento das vendas líquidas da ordem de 53%, somando R$ 890 milhões. Nossa velocidade de vendas chegou a 29,4% em 2022, 700bps superior aos 22,4% que registramos em 2021. Nosso volume de lançamentos também superou R$1 bilhão. Concluímos a construção de 8 empreendimentos no ano, sendo 7 em São Paulo e 1 no Rio de Janeiro, entregando 1.170 unidades e R$ 765 milhões em VGV.

Entre os destaques do ano estão o lançamento do Cidade Jockey, com VGV de R$340 milhões, o maior lançamento da empresa em VGV nos últimos 10 anos, e a entrega do Atlântico, na praia de Copacabana, projeto de alto padrão que compõe hoje os 4 empreendimentos de frente para o mar na cidade do Rio de Janeiro, 100% vendido, totalizando VGV de R$126 milhões.

Nosso sucesso nos lançamentos de novos projetos pode ser observado nos Resultados a Apropriar (REF) que atingiu saldo de R$ 648,8 milhões no ano, representando um aumento de 39,4% na comparação com o mesmo período do ano passado. Essa performance resultou em uma margem bruta a apropriar de 36%, indicando uma perspectiva positiva para a receita e margem nos próximos períodos, principalmente pela maior representatividade dos projetos mais recentes r reconhecimento dos próximos resultados.

Os movimentos estratégicos e aquisições realizadas nos últimos três anos estão alinhados ao nosso posicionamento de focar em produtos de alto padrão, com alto valor agregado, em regiões nobres nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Essa estratégia tem se mostrado assertiva, especialmente porque os produtos de luxo são mais resilientes às variações do mercado.

Encerramos o ano com um banco de terrenos que soma quase R$12 bilhões em VGV. Adquirimos terrenos em áreas nobres de São Paulo como Itaim-Bibi e Jardins, e também na Vieira Souto, em Ipanema, no Rio de Janeiro. Temos o landbank necessário para o posicionamento no alto padrão. Em 2023 já temos um pipeline de novos negócios, que sustentarão a implementação da estratégia no médio e longo prazos.

Estamos focados na jornada do cliente Gafisa – e criamos uma área exclusiva para implementação do nosso plano. Contamos com uma consultoria focada em luxo, para um trabalho de aculturamento interno, que aperfeiçoa nossa forma de atendimento em todos os pontos de contato com os clientes. A nossa missão é atender às demandas do cliente com excelência.

Também fechamos o ano com estoque da ordem de R$2,5 bilhões. Desse total, os empreendimentos de médio-alto e alto padrão correspondem a 85%, e atualmente, 98% está concentrado no RJ e SP, alinhados ao nosso posicionamento estratégico. Temos entregado nossas obras no prazo e com qualidade.

Além do sólido desempenho em vendas, implementamos ao longo do ano diversas ações voltadas à redução de custos, como maximização do uso de espaços e mudanças em processos e sistemas, que já trazem ganhos anualizados de aproximadamente R$10 milhões.

Ainda como relevantes destaques, estamos começando a colher frutos, na forma de reconhecimentos e ingresso em índices de mercado. Em 2022, ingressamos na 18ª carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE) da B3, resultado de nosso empenho para integrar os critérios socioambientais e de governança (ESG) ao nosso modelo de negócio.

Também passamos a integrar o Índice IGPTW da B3, que considera as empresas reconhecidas como as melhores empresas para se trabalhar pela Great Place to Work. Ter o reconhecimento da nossa marca nessa lista seleta de empresas atesta o nosso olhar atento para os nossos colaboradores, proporcionando ambiente profissional em espaço colaborativo para o desenvolvimento e aprendizado.

As duas conquistas refletem o compromisso com as práticas ESG e impactam positivamente os negócios, destacando a nossa marca para todos os nossos públicos, principalmente investidores, que buscam cada vez mais empresas de valor.

Nessa linha, em 2023 implementamos o Comitê de Gestão Multidisciplinar, com o objetivo de superar nosso desempenho operacional, concretizando as ações de luxo e melhorando os indicadores financeiros. O Comitê é composto também por Luis Fernando Ortiz (Vice-Presidente de Negócios), Renata Yamada (Vice-Presidente Jurídica e de Gestão), e Edmar Prado Lopes Neto (Diretor Financeiro). A ideia é combinar as competências e experiências de todos, com um olhar diverso, gerando ganhos e eficiência nas decisões e levando a Gafisa ao patamar que definimos em nosso planejamento estratégico.

Todas essas ações já produzem resultados no desempenho da Companhia, com a performance das vendas no primeiro bimestre já sendo superior ao ano anterior.

A Gafisa segue empenhada em crescer de forma sustentável, promovendo a inovação e aprimorando seus processos para continuar oferecendo aos clientes produtos de qualidade e experiências diferenciadas. Agradecemos a confiança de nossos acionistas e colaboradores, e seguimos empenhados em continuar escrevendo juntos uma história de sucesso.

Sheyla Resende

CEO

Desempenho operacional

A despeito do cenário macroeconômico desafiador, o ano de 2022 registrou ganhos operacionais pela Companhia, com destaques em vendas, entregas de obras e arrefecimento nos distratos.

No exercício de 2022, a Companhia contou com oito (08) empreendimentos (Scena Tatuapé, Ciquo, Upside Paraíso, Moov Belém, UpLife Conceição, Belvedere Lorian Boulevard, Update Vila Madalena e Atlântico) que somaram um VGV de R$764,8 milhão.

	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Lançamentos	340.000	204.115	67%	684.763	-50%	1.070.167	1.684.576	(36,5%)
Vendas Brutas	337.432	237.097	42%	231.316	46%	1.049.284	754.771	39%
Distratos	(68.557)	(52.599)	30%	(34.428)	99%	(159.075)	(173.240)	-8%
Vendas Contratadas	268.875	184.498	46%	196.888	37%	890.209	581.531	53,1%
Velocidade de Vendas (VSO)	11,2%	8,0%	321 bps	8,9%	230 bps	29,4%	22,4%	707 bps
VGV Entregue	142.048	90.696	56,6%	200.474	n/a	579.485	625.448	-7%

Lançamentos

Lançamentos	We Sorocaba	Evolve Vila Mariana	Go Inn República	Stratos Bandeira Paulista	Sense Icaraí	Cidade Jockey	4T22	2022
	1T22	2T22	2T22	2T22	3T22	4T22		
Localização	RJ - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	RJ - Niterói	SP - capital		
VGV	54.916	137.500	172.273	161.363	204.115	340.000	**340.000**	**1.070.167**
Participação Gafisa	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
VGV Permutado	-	-	-	22.084	34.769	27.200	**27.200**	**84.053**
VGV Gafisa (Ex-Permuta)	54.916	137.500	172.273	139.279	169.346	312.800	**312.800**	**986.114**

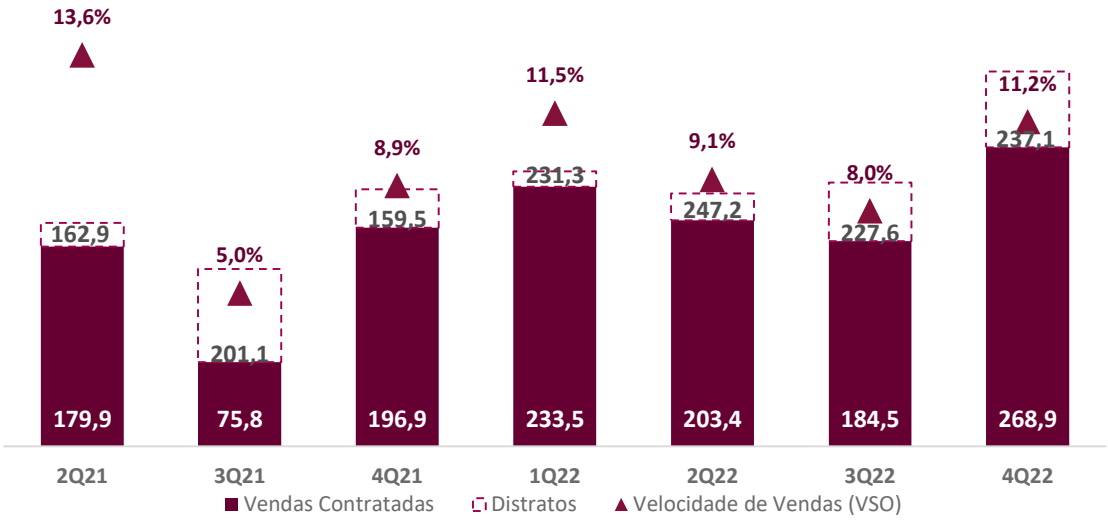
Vendas

As vendas brutas atingiram R$337 milhões no 4º trimestre e R$1,05 bilhão no ano de 2022, correspondendo ao crescimento de 39% na comparação com o ano anterior. As vendas líquidas nos segmento médio alto e alto padrão já correspondem a 90% das vendas.

Os distratos incorridos no ano de 2022 foram de R$ 68,6 milhões, apresentando arrefecimento de 8% comparado ao mesmo perido do ano anterior. O VSO atingiu 11,2% no trimestre e no acumulado do ano fechou em 29,4%.

As vendas contratadas, ou líquidas, atingiram R$ 268,9 milhões no 4º trimestre e R$ 890,2 milhões em 2022, crescimentos de 37% e 53% quando comparados ao mesmo período do ano anterior, respectivamente.

Evolução Vendas Brutas, Vendas líquidas, Distratos e VSO (R$ milhões)



Empreendimentos entregues em 2022

O total de entregas em 2022 alcançou 8 empreendimentos, com 1.170 unidades e VGV correspondente a R$765 milhões.

Entregas	Scena Tatuapé	Cinquo	Upside Paraiso	Moov Belém	UpLife Conceição	Belvedere Lorian Boulevard	Update Vila Madalena	Atlântico	4T22	2022
Conclusão obra	1T22	1T22	1T22	1T22	1T22	3T22	4T22	4T22		
Repasse	2T22	2T22	2T22	3T22	2T22	4T22	4T22	4T22		
Mês de Entrega	mai/22	mai/22	mai/22	jul/22	jun/22	nov/22	dez/22	dez/22		
Unidades	168	24	109	437	60	266	56	50	**106**	**1.170**
VGV Total (R$ milhões)	124.540	32.897	154.495	90.696	34.809	172.549	29.258	125.574	**154.831**	**764.818**
Localização	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Osasco	SP - Capital	RJ - Capital		

Desempenho financeiro

A receita líquida atingiu R$1,1 bilhão, 39% superior ao valor registrado em 2021. O lucro bruto da Gafisa em 2022 atingiu R$101,1 milhões, valor 52% inferior ao registrado em 2021, com a margem bruta atingindo 9%, frente a 25,5% registrado em 2021.

	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	325.777	222.195	46,6%	1.135.997	818.308	39,0%
Lucro Bruto	8.183	27.609	-70,4%	153.067	208.630	-27,0%
Margem Bruta	*2,5%*	*12,4%*	*-991 bps*	*13,5%*	*25,5%*	*-1.202 bps*
(-) Custo Financeiro	-20.825	-20.122	3,5%	-53.166	-41.862	43,0%
Resultado Bruto Ajustado Recorrente[1]	29.008	47.731	-39,2%	212.838	250.492	-15,0%
Margem Bruta Ajustada Recorrente[1]	*8,9%*	*21,5%*	*-1.258 bps*	*18,7%*	*30,6%*	*-1.188 bps*
EBITDA Ajustado[2]	87.843	193.016	-54,5%	134.906	335.848	-60,0%
Margem EBITDA Ajustada[2]	*27,0%*	*86,9%*	*-5.990 bps*	*11,9%*	*41,0%*	*-2.917 bps*
Resultado Líquido	**-3.684**	**48.992**	**-107,5%**	**-83.174**	**81.254**	**-202,0%**
(-) Desp c/ Demandas Judiciais	-28.107	-30.699	-8,4%	-42.861	-60.474	-29,0%
Resultado Líq. Ajustado	**24.423**	**79.691**	**-69,4%**	**-40.313**	**141.728**	**-128,0%**

RECURSOS HUMANOS

Temos uma equipe experiente na vanguarda do setor imobiliário brasileiro e em outros tipos de negócio, o que contribui favoravelmente para a melhoria contínua dos nossos processos, satisfação e respeito aos nossos clientes bem como o alcance de resultados favoráveis à nossa Companhia.

A segurança e prevenção de acidentes de trabalho são temas de ordem para a Gafisa. Assim, mantemos um programa contínuo de identificação, prevenção e mitigação de riscos, que visa, além de preservar a integridade física dos nossos colaboradores diretos e indiretos, oferecer embasamento para uma vida mais saudável. Para nós, investir em segurança é garantia de bemestar dentro e fora do ambiente de trabalho. Oferecemos programas de treinamento para o time de campo (ligado diretamente às obras), bem como para os nossos colaboradores de empresas terceiras, que prestam serviços para nossos canteiros e alguns empreendimentos.

A Companhia conta com 475 colaboradores próprios.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

O Conselho de Administração da Gafisa é responsável pela tomada de decisões e formulação de diretrizes e políticas gerais referentes aos negócios da Companhia, incluindo suas estratégias de longo prazo. Além disso, o Conselho também nomeia os diretores executivos e supervisiona suas atividades. As decisões do Conselho de Administração ocorrem por meio do voto majoritário de seus membros. No caso de desacordo, cabe ao Presidente do Conselho de Administração, além de seu voto pessoal, dar o voto decisivo.

O atual Conselho é formado por seis membros com mandato unificado de dois anos, conforme exigência do Regulamento do Novo Mercado, passível de reeleição e de destituição por acionistas

reunidos em Assembleia Geral. A tabela abaixo apresenta os membros do Conselho de Administração.

Nome	Data de nascimento	Posição	Data da eleição
Leo Julian Simpson	30/03/1956	Presidente	30 de abril de 2021
Eduardo Larangeira Jácome	15/10/1955	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Nelson Sequeiros Rodriguez Tanure	21/11/1951	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim	04/12/1947	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Nelson de Queiroz Sequeiros Tanure	28/05/1985	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Gilberto Benevides	24/07/1951	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Antônio Carlos Romanoski	12/02/1945	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021

CONSELHO FISCAL

O Estatuto Social da Gafisa prevê um Conselho Fiscal de caráter não-permanente, podendo a Assembleia Geral de acionistas determinar sua instalação e membros, conforme previsto em lei. O Conselho Fiscal é composto por 3 membros, com igual número de suplentes. O funcionamento do Conselho Fiscal, termina na primeira assembleia geral ordinária ("AGO") realizada após a sua instalação, podendo seus membros serem reeleitos. A remuneração dos conselheiros fiscais é fixada pela assembleia geral de acionistas que os eleger.

NOME	CARGO	DATA DA POSSE
Elias de Matos Brito	Membro Conselho Fiscal	20 de maio de 2022
Viviane Leite Ventura	Membro Conselho Fiscal (Suplente)	20 de maio de 2022
Ronaldo dos Santos Machado	Membro Conselho Fiscal	20 de maio de 2022
Luiz Otávio Nunes West	Membro Conselho Fiscal	20 de maio de 2022
Anderson dos Santos Amorim	Membro Conselho Fiscal (Suplente)	20 de maio de 2022
João Batista Irene de Meneses	Membro Conselho Fiscal (Suplente)	20 de maio de 2022

DIRETORIA EXECUTIVA

A Diretoria Executiva é o órgão da Companhia responsável, principalmente, pela administração e pelo monitoramento diário das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pela Assembleia Geral dos acionistas e pelo Conselho de Administração. A Diretoria Executiva da Gafisa deve ser composta por no mínimo dois e no máximo oito membros, incluindo o Presidente, o Diretor Financeiro e o Diretor de Relações com Investidores, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de três anos, passível de reeleição, conforme disposto no Estatuto Social. No atual mandato, 5 membros compõem a Diretoria:

NOME	CARGO	DATA DA ÚLTIMA POSSE
Sheyla Castro Resende	Diretora Presidente / Superintendente	30 de janeiro de 2023
Luiz Fernando Ortiz	Vice Presidente de Negócios	30 de janeiro de 2023
Frederico Pereira Kessler	Diretor Executivo de Incorporação	30 de janeiro de 2023
Renata Yamada Burkle	Vice Presidente de Gestão e Jurídico	30 de janeiro de 2023
Taimir Larissa Contro Barbosa	Diretora Executiva de Controladoria	30 de janeiro de 2023
Edmar Lopes	Diretor Financeiro e Relação com Investidores	30 de janeiro de 2023

COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria supervisiona os processos de geração de relatórios contábeis e financeiros, planejamento e análise da Companhia, incluindo os relatórios trimestrais e financeiros. Ele guia o envolvimento e divulgação de auditores durante todo o processo de auditoria, assegurando o cumprimento integral dos requisitos legais e de normas contábeis. Além disso, é responsável por monitorar o processo de controle interno, os processos de auditoria interna e escolha de políticas contábeis. São membros Gilberto Braga, Pedro Carvalho de Mello e Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim.

DIVIDENDOS, DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DAS AÇÕES

A fim de proteger o interesse de todos os seus acionistas com equidade, a Companhia estabelece, de acordo com a legislação em vigor e as melhores práticas de governança, os seguintes direitos aos detentores de ações da Gafisa:

- ✓ Votar em Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, e fazer recomendações e orientações ao Conselho de Administração quanto à tomada de decisões;
- ✓ Receber dividendos e participar da distribuição de lucros ou outras distribuições relativas às ações, na proporção de suas participações no capital social;
- ✓ Fiscalizar a administração da Gafisa, conforme o Estatuto Social, e retirar-se da Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações; e
- ✓ Receber, no mínimo, 100% do preço pago por ação ordinária do bloco de controle, de acordo com o regulamento do Novo Mercado, no caso de oferta pública de ações em decorrência da alienação do controle da Companhia.

Nos termos do artigo 47, parágrafo 2º (b) do Estatuto Social, do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após as deduções previstas no Estatuto Social e ajustado na forma do artigo 202, da Lei das Sociedades por Ações, destinar-se-á 25% para pagamento do dividendo obrigatório a todos os acionistas da Companhia.

MERCADO DE CAPITAIS

A Companhia possui capital pulverizado, e tem valores mobiliários negociadas no mercado local e no exterior via ADR (American Depositary Receipt). A partir de 17 de dezembro de 2018, a Gafisa deixou de ter suas ações negociadas na Bolsa de Nova York (NYSE – New York Stock Exchange) e passou a ter seus ADRs negociados em mercado de balcão (OTC – Over the Counter). Este processo de deslistagem da Companhia foi aprovado em reunião do Conselho de Administração, realizada em 26 de novembro de 2018.

Em 17 de março de 2023, a Companhia emitiu Fato Relevante comunicando o arquivamento do Formulário 15F junto à Comissão de Valores Mobiliários dos EUA (SEC) para cancelar voluntariamente seu registro de companhia aberta nos Estados Unidos.

A Gafisa manterá a listagem de suas ações ordinárias na Bolsa de Valores de São Paulo – B3 (B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão).

Em 2022, atingimos um volume diário médio de negociação de R$12,2 milhões na B3. As ações da Companhia (GFSA3) terminaram o ano de 2021 cotadas a R$9,90 (GFSA3).

AUDITORES INDEPENDENTES

A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a autonomia do auditor independente. Esses princípios, internacionalmente aceitos, consistem em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente, e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. De acordo com o Artigo 2º da Instrução CVM nº 381/03, a Gafisa informa que a BKR Lopes Machado, responsável auditoria independente da Companhia e de suas controladas, além dos serviços prestados como auditor independente realizou uma prestação de serviço relacionada a *due diligence* dentro do exercício de 2021. Os auditores entendem que os serviços mencionados não configuram perda de independência relacionada ao trabalho de auditoria. A Administração também entende que ela não consta dos impedimentos previstos no artigo 23 da Instrução CVM no 308/99 e que estão em linha com a Resolução CFC1311.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

A Diretoria declara, em atendimento ao artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução CVM 480/2009, que revisou, discutiu e concorda com as Demonstrações Contábeis contidas neste Relatório e opinião expressa no parecer dos Auditores Independentes referente às mesmas.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
Gafisa S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Gafisa 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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gafisa S.A em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Gafisa S.A., em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("*International Financial Reporting Standards* – IFRS"), emitidas pelo "*International Accounting Standards Board* - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações individuais e consolidadas

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 a 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 - CFC, 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

Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).
Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e 2.2.2, às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. O reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas, requer a mensuração do progresso ao cumprimento da obrigação de performance, satisfeita ao longo do tempo. Essa mensuração requer significativo e tempestivo julgamento da Administração da Companhia e suas controladas, para estimativa de insumos e gastos necessários para o cumprimento das respectivas obrigações de performance, considerando, por exemplo, os custos que serão

incorridos até o final das obras e medição da evolução dos respectivos empreendimentos imobiliários.

Consequentemente, este assunto foi considerado como significativo para a nossa auditoria por considerarmos o alto risco de subjetividade na avaliação das estimativas praticadas pela Administração da Companhia, atrelados à relevância e valores envolvidos aos registros de receita.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos principais procedimentos de auditoria objetivando o adequado reconhecimento das receitas com venda de imóveis durante a execução das obras, foram: (i) Avaliação da efetividade dos controles internos diretamente relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção (incorridos e a incorrer), utilizados para cálculo de percentual de conclusão dos empreendimentos imobiliários; (ii) Com base em uma amostragem, obtivemos os mapas orçamentários – desde o início da construção do ativo qualificável até a sua versão mais atualizada - e o confrontamos com os registros contábeis. Também confrontamos por amostragem, documentos comprobatórios dos custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita. (iii) Recálculo da receita reconhecida com base em informações extraídas de orçamentos aprovados pelo engenheiro responsável pelo empreendimento. (iv) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (v) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas; e (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Provisões e Passivos contingentes

Conforme nota explicativa 2.2.1 – item c) e 15, a Companhia e suas controladas são partes em processos de natureza tributária, cível e trabalhista, para os quais a Administração estima os valores envolvidos e registra provisão nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas nos casos em que considera que haverá perda provável, conforme preconização da norma contábil CPC 25 (IAS 17) - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Além das ações consideradas como perda provável, a Companhia possui ações trabalhistas e civis, em curso, para as quais não foram registradas provisões, considerando que as perspectivas para perda foram avaliadas como possíveis ou remotas pela Administração, a partir de posições de seus assessores jurídicos. As avaliações de risco e as estimativas de perdas são elaboradas pela administração com base nas evidências disponíveis e nas opiniões dos assessores jurídicos da Companhia, envolvendo elevado grau de julgamento, dada a complexidade dos temas. O andamento dos referidos processos nas diversas esferas aplicáveis pode resultar em alterações nas avaliações dos riscos de perda e

impactar de forma significativa as provisões constituídas e o resultado da Companhia e suas controladas.

Face o volume de processos, aos critérios estabelecidos para identificar tempestivamente a necessidade de provisão contábil e a existência de julgamentos relevantes envolvido no processo de avaliação e mensuração das provisões e divulgações dos passivos contingentes, consideramos esse assunto como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a obtenção, leitura e avaliação de correspondências dos assessores jurídicos da Companhia e suas controladas, (ii) confronto do total de contingências mencionadas pelos assessores jurídicos da Companhia com expectativa de provável saída de recursos com a provisão contábil existente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas (iii) inspeção de atas de reuniões da Administração e (iv) análise das divulgações realizadas nas notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Consideramos como razoáveis os critérios e as premissas adotados pela Administração para a determinação da provisão para passivos contingentes, bem como as correspondentes divulgações, estando consistentes com as informações recebidas ao longo de nossa auditoria.

Combinação de negócios – Controladora e Consolidado

Conforme detalhado na nota explicativa 1.2 e 9.3 (i) às demonstrações financeiras, a Companhia concluiu, em 15 de setembro de 2022, o processo de aquisição da totalidade da participação da Idea Participações Ltda, Nivi Participações Ltda e Roark 154 Empreedimentos e Participações Ltda, sociedades estas que em conjunto controlam as demais sociedades Bait Inc.. Esta transação foi contabilizada pela aplicação do método de aquisição, que requer, entre outros procedimentos, que a Companhia determine a data de aquisição efetiva do controle, o valor justo da contraprestação transferida, o valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos e a apuração do ágio por expectativa de rentabilidade futura ou ganho por compra vantajosa na operação. Tais procedimentos envolvem, normalmente, um elevado grau de julgamento e estão sujeitos a um elevado grau de incerteza. Em razão do alto grau de julgamento relacionados, e ao impacto que eventuais alterações nas premissas poderiam ter nas demonstrações financeiras, consideramos este um assunto significativo para nossa auditoria.

Procedimentos de auditoria executados

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a leitura dos documentos que formalizaram a operação, tais como contratos e atas e a obtenção das evidências que

fundamentaram a determinação da data de aquisição do controle e a determinação da contraprestação transferida e da apuração do custo de aquisição. Com auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a metodologia utilizada para mensuração da participação anteriormente detida, dos ativos adquiridos e passivos assumidos e avaliamos a razoabilidade das premissas utilizadas na projeção de fluxos de caixa, e cálculos efetuados confrontando, quando disponíveis, com informações de mercado, bem como avaliamos a análise de sensibilidade sobre as principais premissas utilizadas e os impactos de possíveis mudanças em tais premissas sobre os valores apurados e sua relevância em relação às demonstrações financeiras como um todo. Com base nas informações analisadas, analisamos o cálculo da determinação do custo de aquisição e do ágio por rentabilidade futura e avaliamos a adequação das divulgações apresentadas pela Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos relacionados as sociedades da Bait Inc. assim como, consideramos que os julgamentos e premissas utilizados pela administração para a avaliação do valor recuperável do ágio são razoáveis e as divulgações são consistentes com dados e informações obtidos.

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 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 na 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 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, 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 dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações financeiras

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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em

conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte 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 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, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. _ Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2023.

BKR - Lopes, Machado Auditores
CRC-RJ-2026/O-5
Independent Member of BKR International

Mário Vieira Lopes
Contador - CRC- RJ 060.611/O-0

Gafisa S.A.

Balanços patrimoniais - Ativo

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**2022**	2021	**2022**	2021
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	**-**	576	**23.005**	35.424
Títulos e valores mobiliários	4.2	**178.767**	301.692	**437.470**	577.361
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	**301.767**	358.081	**679.546**	425.508
Imóveis a comercializar	6	**342.514**	365.848	**2.539.009**	1.679.739
Partes relacionadas	20.1	**54.032**	49.673	**29.965**	31.667
Instrumentos financeiros	7 e 19.i.b	**65.241**	-	**65.241**	-
Despesas pagas antecipadamente	-	**151**	167	**1.855**	1.586
Ativo não circulante destinado à venda	8.1	**3.709**	3.709	**7.052**	7.045
Demais ativos	7	**56.651**	43.200	**186.137**	150.865
Total do ativo circulante		**1.002.832**	1.122.946	**3.969.280**	2.909.195
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4.2	**-**	-	**71.655**	400.893
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	**57.468**	70.205	**68.334**	116.223
Imóveis a comercializar	6	**35.137**	52.562	**378.105**	531.111
Partes relacionadas	20.1	**60.847**	61.885	**75.392**	66.766
Instrumentos financeiros derivativos	19.i	**123.291**	-	**123.291**	-
Demais ativos	7	**71.451**	94.335	**99.971**	102.247
		348.194	278.987	**816.748**	1.217.240
Investimentos em participações societárias	9.1	**2.435.150**	1.844.866	**394.965**	272.009
Propriedade para Investimento	9.2	**-**	-	**88.262**	111.933
Imobilizado	10	**8.382**	11.024	**27.178**	44.033
Intangível	11	**6.432**	6.478	**190.240**	167.814
		2.449.964	1.862.368	**700.645**	595.789
Total do ativo não circulante		**2.798.158**	2.141.355	**1.517.393**	1.813.029
Total do ativo		**3.800.990**	3.264.301	**5.486.673**	4.722.224

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Balanços patrimoniais - Passivo

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**2022**	2021	**2022**	2021
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	**429.764**	293.142	**522.562**	384.134
Debêntures	13	**14.528**	12.783	**220.532**	20.291
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	16	**40.437**	43.439	**413.010**	256.113
Fornecedores de materiais e serviços	-	**800**	1.598	**3.810**	55.371
Imposto renda e contribuição social	18	**37.571**	39.932	**73.247**	87.018
Salários, encargos sociais e participações	-	**170**	20.487	**7.714**	24.402
Provisão para demandas judiciais e compromissos	15	**98.165**	125.068	**98.169**	125.547
Obrigações com cessão de créditos	-	**-**	6.640	**-**	7.579
Partes relacionadas	20.1	**655.491**	189.428	**51.058**	63.140
Outras obrigações	14	**152.564**	118.670	**496.324**	344.030
Total do passivo circulante		**1.429.490**	851.187	**1.886.426**	1.367.625
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	**74.969**	78.523	**888.958**	490.983
Debêntures	13	**293.498**	316.346	**358.085**	669.488
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	16	**26.008**	29.433	**169.270**	126.867
Imposto renda e contribuição social	18	**37.067**	22.329	**92.439**	86.701
Provisão para demandas judiciais e compromissos	15	**135.635**	119.749	**136.913**	120.034
Obrigações com cessão de créditos	-	**-**	5.726	**-**	6.552
Instrumentos financeiros derivativos	13 e 19	**-**	4.328	**-**	4.328
Partes relacionadas	20.1	**9.348**	8.051	**1.071**	10.427
Outras obrigações	14	**22.868**	13.378	**180.606**	23.265
Total do passivo não circulante		**599.393**	597.863	**1.827.342**	1.538.645
Patrimônio liquido					
Capital social	17.1	**1.252.959**	1.248.575	**1.252.959**	1.248.575
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	17.1	**34.000**	-	**34.000**	-
Ações em tesouraria	17.1	**(2.632)**	(2.632)	**(2.632)**	(2.632)
Reserva de capital e de outorga de opções de ações	-	**327.509**	325.862	**327.509**	325.862
Reserva de lucros	-	**160.271**	243.446	**160.271**	243.446
		1.772.107	1.815.251	**1.772.107**	1.815.251
Participação de acionistas não controladores		**-**	-	**798**	703
Total do patrimônio líquido		**1.772.107**	1.815.251	**1.772.905**	1.815.954
Total do passivo e patrimônio líquido		**3.800.990**	3.264.301	**5.486.673**	4.722.224

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	**2022**	2021	**2022**	2021
Operações continuadas					
Receita operacional líquida	21	**144.138**	209.644	**1.135.997**	818.308
Custos operacionais					
Incorporação e venda de imóveis	22	**(77.911)**	(87.170)	**(982.930)**	(609.678)
Lucro bruto operacional	-	**66.227**	122.474	**153.067**	208.630
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas com vendas	22	**(13.587)**	(12.845)	**(55.397)**	(44.195)
Despesas gerais e administrativas	22	**(78.058)**	(113.932)	**(117.674)**	(123.432)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	9	**(4.609)**	224.694	**(12.082)**	36.189
Depreciação e amortização	10 e 11	**(8.373)**	(8.324)	**(31.670)**	(20.886)
Outras receitas/(despesas), líquidas	22	**(62.843)**	(62.310)	**(67.373)**	154.314
Lucro / (prejuízo) antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	-	**(101.243)**	149.756	**(131.129)**	210.620
Despesas financeiras	23	**(107.796)**	(77.248)	**(130.034)**	(110.447)
Receitas financeiras	23	**141.576**	17.546	**199.930**	65.867
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social		**(67.463)**	90.054	**(61.233)**	166.040
Imposto de renda e contribuição social corrente	-	**(971)**	(312)	**(26.347)**	(13.678)
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	**(14.740)**	(8.488)	**4.388**	(71.312)
Total de imposto de renda e contribuição social	18	**(15.711)**	(8.800)	**(21.959)**	(84.990)
Resultado Líquido das Operações Continuadas	-	**(83.174)**	81.254	**(83.192)**	81.049
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	-	**(83.174)**	81.254	**(83.192)**	81.049
(-) Lucro (prejuízo) atribuível:					
Aos acionistas não controladores	-	**-**	-	**(18)**	(205)
Aos acionistas da controladora	-	**(83.174)**	81.254	**(83.174)**	81.254
Média ponderada do número de ações (em milhares de ações)	26	37.690	32.893		
Lucro (Prejuízo) básico por lote de mil ações - Em Reais	26	(2,222)	0,988		
De operações continuadas	26	(2,222)	0,988		
Lucro (Prejuízo) diluído por lote de mil ações - Em Reais	26	(2,222)	0,799		
De operações continuadas	26	(2,222)	0,799		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Demonstração do Resultado Abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Lucro liquido (Prejuízo) do exercício	**(83.174)**	81.254	**(83.192)**	81.049
Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos	**(83.174)**	81.254	**(83.192)**	81.049
Atribuível a:				
Aos acionistas da controladora	**(83.174)**	81.254	**(83.174)**	81.254
Aos acionistas não controladores	**-**	**-**	**(18)**	(205)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(67.464)	90.054	(61.209)	166.039
Depreciação e amortização (Notas 10 e 11)	8.373	8.324	34.697	20.886
Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.3)	1.471	2.007	1.471	2.007
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	52.929	28.336	220.123	59.407
Provisão para garantia (Nota 15)	(10.644)	6.058	1.349	7.541
Provisão para demandas judiciais e compromissos (Nota 16)	39.387	61.980	42.860	60.474
Provisão para participação nos lucros (Nota 25 (iii))	3.622	31.588	3.622	31.588
Provisão para perdas esperadas em créditos e distratos (Nota 5)	(10.964)	(7.588)	(16.082)	(19.997)
Imóveis e terrenos destinados a venda (Nota 6 e 8)	(52.731)	(44.407)	(29.210)	(41.563)
Provisão para multa sobre atraso de obras (Nota 15)	-	190	10.314	-
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 9)	4.611	(224.693)	12.082	(36.189)
Baixa de ágio fundamentado por mais valia de estoques (Notas 6 e 9)	-	-	-	(39.824)
Baixa de ágio na remuneração de investimento em coligada	-	-	-	(314.511)
Capitalização de valores à receber em controladas (Nota 9)	-	(346.989)	-	-
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	80.015	93.621	(190.067)	172.457
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda	153.062	140.487	(617.481)	(466.779)
Demais ativos	11.452	82.620	148.974	217.620
Despesas pagas antecipadamente	15	102	(271)	(696)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	(6.427)	(30.272)	199.300	(32.449)
Impostos e contribuições	(2.361)	(17.348)	(13.771)	187
Fornecedores de materiais e serviços	8.548	(91.595)	(41.635)	(66.194)
Salários, encargos sociais e participações	(23.943)	(26.573)	(23.411)	(24.169)
Outras obrigações	(38.370)	19.723	248.132	101.541
Operações com partes relacionadas	(188.899)	(102.621)	(12.891)	310
Impostos pagos	(971)	(312)	(7.509)	(77.601)
Geração de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais	**(39.289)**	**(327.309)**	**(90.613)**	**(279.916)**
Atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(5.685)	(9.463)	(129.330)	(41.749)
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(123.920)	(375.419)	(1.174.288)	(657.162)
Resgate de títulos e valores mobiliários	246.845	487.165	1.314.179	672.883
Investimentos	-	-	-	(258.055)
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	**117.240**	**102.283**	**10.561**	**(284.083)**
Atividades de financiamento				
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	108.611	142.802	60.774	763.268
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	(177.195)	(11.874)	16.725	(194.377)
Operações de mútuo com partes relacionadas	(9.943)	93.482	(9.865)	769
Aumento de capital	-	724	-	724
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	**(78.527)**	**225.133**	**67.634**	**570.384**
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	**(576)**	**107**	**(12.418)**	**6.385**
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	576	469	35.423	29.038
No final do exercício	-	576	23.005	35.423
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	**(576)**	**107**	**(12.418)**	**6.385**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

		Atribuídos aos acionistas da controladora									
	Notas	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de Capital	Reserva de Capital e outorga de ações	Reserva de lucros	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	Prejuízos acumulados	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2020		**1.083.249**	**(2.632)**	**-**	**319.569**	**162.191**	**-**	**-**	**1.562.377**	**(3.989)**	**1.558.388**
Aumento de capital	**18.1**	165.326	-	-	-	-	-	-	**165.326**	4.793	**170.119**
Programa de opção de ações	**18.3**	-	-	-	2.940	-	-	-	**2.940**	-	**2.940**
Lucro Líquido (prejuízo) do exercício	**-**	-	-	-	-	-	-	81.255	**81.255**	(204)	**81.051**
Reserva legal	**-**	-	-	-	-	4.063	-	(4.063)	**-**	-	**-**
Reservas de investimentos	**-**	-	-	-	3.353	57.894	-	(57.894)	**3.353**	103	**3.456**
Reserva de lucros a realizar	**-**	-	-	-	-	19.298	-	(19.298)	**-**	-	**-**
Saldos em 31 de dezembro de 2021		**1.248.575**	**(2.632)**	**-**	**325.862**	**243.446**	**-**	**-**	**1.815.251**	**703**	**1.815.954**
Aumento de capital	**18.1**	4.384	-	-	-	-	-	-	**4.384**	-	**4.384**
Adiantamento para Aumento de Capital	**18.1**	-	-	-	-	-	34.000	-	**34.000**	-	**34.000**
Programa de opção de ações	**18.3**	-	-	-	1.647	-	-	-	**1.647**	113	**1.760**
Lucro Líquido (prejuízo) do exercício	**-**	-	-	-	-	-	-	(83.174)	**(83.174)**	(18)	**(83.192)**
Reserva de lucros a realizar	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(83.174)**	**-**	**83.174**	**-**	**-**	**-**
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**1.252.959**	**(2.632)**		**327.509**	**160.272**	**34.000**	**-**	**1.772.108**	**798**	**1.772.906**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Demonstração de Valor Adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Receitas	**159.056**	228.789	**1.175.010**	854.059
Incorporação e venda de imóveis	**148.092**	221.201	**1.158.928**	834.062
Ganho com operação descontinuada				
Reversão (constituição) de provisão para devedores duvidosos e distratos	**10.964**	7.588	**16.082**	19.997
Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos sobre compras)	**(130.538)**	**(176.519)**	**(985.278)**	**(488.571)**
Custos operacionais - Incorporação e venda de imóveis	**(34.736)**	(66.354)	**(833.699)**	(567.815)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	**(53.831)**	(71.440)	**(151.639)**	(96.196)
Resultado de operação descontinuada	**-**	-	**-**	-
Perda na realização de investimento avaliado a valor justo	**(41.971)**	(38.725)	**-**	**175.440**
Outros	**-**	-	**60**	**-**
Valor adicionado bruto	**28.518**	**52.270**	**189.732**	**365.488**
Depreciação e amortização	**(8.373)**	(8.324)	**(34.697)**	(20.886)
Valor adicionado líquido produzido, (distribuído) pela entidade	**20.145**	**43.946**	**155.035**	**344.602**
Valor adicionado recebido em transferência	**147.517**	**242.239**	**198.398**	**102.056**
Resultado de equivalência patrimonial	**(4.609)**	224.693	**(12.082)**	36.189
Receitas financeiras	**152.126**	17.546	**210.480**	65.867
Valor adicionado total a distribuir	**167.662**	**286.185**	**353.433**	**446.658**
Distribuição do valor adicionado	**167.662**	**286.185**	**353.433**	**445.658**
Pessoal e encargos	**47.619**	63.734	**67.736**	74.887
Impostos, taxas e contribuições	**39.050**	42.680	**73.729**	136.725
Juros e aluguéis	**164.167**	98.517	**295.142**	152.763
Lucros retidos atribuível aos acionistas não controladores	**-**	-	**-**	(205)
Lucros retidos (prejuízos absorvidos)	**(83.174)**	81.254	**(83.174)**	81.459

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto comercial nº 32, 3º andar, Bloco 2, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo - Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia.

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), ou formação de condomínios e consórcios. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs, condomínios e consórcios têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (antiga BM&FBovespa), reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia concluiu seu processo de cancelamento de registro junto à Comissão de Valores Mobiliários dos EUA ("SEC"), cessando suas obrigações de comunicaçãoes em relação a SEC de forma forma imediata.

1.1 Coronavírus - COVID19

No exercício de 2022 a Companhia continua observando o cenário econômico em relação à pandemia do Coronavirus e já identificou uma recuperação dos impactos em suas operações. Com a flexibilização das restrições impostas pela pandemia, retomada do comércio e volta do funcionamento de stands, os efeitos sobre suas operações já são minímos. A Administração monitora constantemente as suas projeções que não devem sofrer mudanças significativas em função do evento, mantendo assim as premissas utilizadas.

1.2 Aquisição Bait

Em 21 de março de 2022, a Companhia informou a celebração de proposta vinculante referente à aquisição da totalidade do capital da Bait, Inc. Neste contexto, em 27 de junho de 2022, foi realizado o protocolo frente o Conselho Administrativo de Defesa da Concorrência (“CADE”), uma das condições precedentes necessárias para a conclusão da operação.

Em 16 de setembro de 2022, a Companhia informou a conclusão da aquisição da Bait Incorporadora e seus ativos (Nota 9.3). Os projetos adquiridos estão em linha com a atual estratégia da Companhia de concentrar seus lançamentos futuros nos segmentos para públicos de alta e altíssima renda. A operação envolveu uma composição entre ativos imobiliários e um componente em espécie, sendo parte deste com determinados eventos futuros como condição necessária para o desembolso de mais recursos. A Bait, agora parte do grupo Gafisa, está à frente do desenvolvimento e implantação de empreendimentos de alta renda na cidade do Rio de Janeiro.

1.3 Negociação São José

Em 11 de maio de 2022, a Companhia informou a celebração de Memorando de Entendimentos preliminar visando a aquisição da Construtora São José. Ato contínuo, em 18 de maio de 2022, foi realizado o protocolo frente o CADE. Em 23 de agosto de 2022, a Companhia informou que encerrarou as negociações com a Construtora São José, sem a formalização de quaisquer parcerias neste momento.

1.4 Venda Fasano

Em 26 de dezembro de 2022, a Companhia efetuou uma cisão de parte do seus investimentos na Gafisa Propriedades, onde foram negociados os investimentos através do fundo de investimento imóbiliario que controlava a parte Hotel Fasano, essa negociação gerou um ganho para a Companhia de R$24.808 (Nota 22). Essa operação afeta diretamente a alavancagem da companhia de forma positiva reduzindo o total de capital de terceiros na operação em R$ 246.643.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 27 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como "controladora", foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são divulgadas em conjunto com demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS)) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora. Pelo fato de não haver diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

Especificamente as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de contratos com clientes (IFRS 15).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, as quais correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, com exceção dos mensurados pelo valor justo, quando indicados.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Gafisa, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas -- Continuação

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas·Continuação

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as demonstrações financeiras das controladas diretas e indiretas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes na Nota 9.

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real, principalmente em decorrência das suas receitas e custos de operação incorridos.

2.2. Resumo das principais práticas contábeis

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

a) *Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros*

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das unidades geradoras de caixa são detalhadas na Nota 9.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis -- Continuação

b) *Transações com pagamentos baseados em ações*

A Companhia mensura o custo de transações a ser liquidado com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. Para as transações baseadas em ações com liquidação em dinheiro, o passivo precisa ser remensurado ao final de cada período de divulgação até a data de liquidação, reconhecendo no resultado eventuais variações no valor justo, o que exige reavaliação das estimativas utilizadas ao final de cada período de divulgação. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão.

Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 17.3.

c) *Provisão para demandas judiciais*

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos e reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 15). Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável. 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.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

d) *Provisão para perdas esperadas em créditos*

A Companhia efetua uma análise pormenorizada dos contratos com clientes em aberto para a constituição de provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, e os valores são provisionados em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos de suas operações correntes e suas estimativas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota 2.2.2). Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, em linha com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para perdas , face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

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.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis -- Continuação

f) *Custos orçados dos empreendimentos*

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

g) *Realização do imposto de renda diferido*

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorrem quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitem a sua utilização total ou parcial.

h) *Provisão de distratos*

A Companhia constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para identificar o momento em que essas condições são mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

As demais provisões reconhecidas na Companhia estão descritas na Nota 2.2.22.

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas

A Companhia aplicou o CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes a partir de 01 de janeiro de 2018, incluindo 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 entidades de incorporação 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) A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

(i) *Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*

(a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivad com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas -- Continuação

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

- 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 (Nota 2.2.7);
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- 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 de incorporação e serviços prestados”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e 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 temporis*”;
- 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
- 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.

(ii) *Prestação de serviços de construção*

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

(iii) *Operações de permuta*

A 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. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme consta no item (i) (b) descrito anteriormente.

(iv) *Administração de Obras*

No regime de obra por administração ou a preço de custo a responsabilidade do custeio da obra é dos condôminos e a construtora contratada recebe uma taxa de administração pela execução da construção. Os condôminos, através de um comissão de administração, fiscalizam diretamente o andamento da obra, sem qualquer interferência de capital empresarial ou risco econômico que porventura possa afetas a construtora. O reconhecimento da receita e do custa das unidades, se dá pela venda e transferência da fração ideal do terreno independente do início das obras, já que o conforme mencionado acima, a responsabilidade é dos condôminos.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras dívidas.

A Companhia não utiliza de instrumentos financeiros que garantam adiantamentos por meio de capital de terceiros ao seus fornecedores, não sendo havendo a pratica em seu fluxo operacional assim como também não há esse risco identificado em suas matrizes.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

(i) *Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados
Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos ativos. A Companhia não adota a prática contábil de Hedge Accounting.

(ii) *Ativos financeiros*

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, custo amortizado e a valor justo por meio de resultados abrangentes. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento, com base no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxo de caixa contratuais.
Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.
Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e instrumentos financeiros derivativos.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de acordo de “repasse”; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros -- Continuação

(ii) *Ativos financeiros -- Continuação*

Desreconhecimento (baixa)

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor.

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros:

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada período de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

Para ativos financeiros registrados ao custo, o valor da perda por redução ao valor recuperável corresponde à diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontada pela taxa de retorno atual para um ativo financeiro similar. Essa perda por redução ao valor recuperável não será revertida em períodos subsequentes.

O valor contábil do ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido por provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado.

(iii) *Passivos financeiros*

Os passivos financeiros são classificados no reconhecimento inicial ao custo amortizado ou mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

Empréstimos e financiamentos

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um título de dívida conversível em ações ordinárias da Companhia é apresentado de forma separada no balanço patrimonial entre componente passivo e o componente patrimonial. A obrigação do emissor de fazer pagamentos de juros e principal é um passivo que existe enquanto o instrumento não é convertido e o instrumento patrimonial é uma opção embutida de converter o passivo em ações do emissor.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos, apurados pelo critério "*pro rata temporis*", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados e cauções, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado (Nota 4.2).

2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos, considerando circulante os vencimentos de até um ano.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou ICC para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros de 12% ao ano, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário, conforme mencionado na Nota 2.2.19.

Considerando que o financiamento de seus clientes é parte importante do contexto operacional da Companhia, a reversão do ajuste a valor presente é realizada tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período “pós-chaves”.

2.2.6. Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs)

A Companhia e suas controladas realizam a cessão e/ou securitização de recebíveis, relativas aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos concluídos e em andamento. Essa securitização é realizada mediante a emissão de CCIs, que são cedidas às instituições financeiras. Quando não apresenta qualquer direito de regresso, essa cessão é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e os recursos obtidos pela cessão são classificados na rubrica “Obrigações com cessões de créditos”, até a liquidação das cédulas pelos
Nesta situação, o custo da operação é registrado na rubrica “despesas financeiras” na demonstração do resultado no exercício em que a operação é realizada.

2.2.7. Imóveis a comercializar

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são demonstrados ao valor justo das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.2.2 (iii).

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.7. Imóveis a comercializar -- Continuação

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários.

2.2.8. Despesas pagas antecipadamente

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

2.2.9. Terrenos destinados à venda

Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor justo, deduzido dos custos de venda e são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual. A Administração deve comprometer-se com a venda dentro de um ano a partir da data de classificação.

2.2.10. Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investidas (Nota

2.2.11. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens (Nota 10).

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo em que o estande estiver em uso e são baixados quando da sua desmobilização.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“*impairment*”).

2.2.12. Intangível

(i) Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente em até cinco anos, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“*impairment*”).

(ii) Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da controlada adquirida.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio (“*impairment*”) é feito anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

(iii) Os ativos intangíveis com licenças são avaliados anualmente para fins de recuperabilidade (impairment).

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.13. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("*pro rata temporis*"), líquido do ajuste a valor presente.

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.2.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

(i) *Imposto de renda e contribuição social correntes*

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

(ii) *Imposto de renda e contribuição social diferidos*

O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Seu reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária.

O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.15. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

2.2.16. Plano de opção de compra de ações

A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, o plano de remuneração com base em ações (“stock options”), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que este é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, este é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

A Companhia revisa anualmente suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido.

2.2.17. Remuneração com base em ações – *Phantom Shares*

A Companhia possui programas de remuneração baseado em ações com liquidação em dinheiro (“phantom shares”) com prazos e condições pré-estabelecidos. Não há previsão de negociação efetiva das ações, uma vez que não haverá emissão e/ou entrega de ações para liquidação do plano.

De acordo com o CPC 10 (R1) - Pagamento Baseado em Ações, esses valores são registrados como uma provisão a pagar, com sua contrapartida no resultado do exercício, com base no valor justo das phantom shares outorgadas e pelo período de aquisição ao direito de exercício (*vesting period*). O valor justo deste passivo é revisado e atualizado a cada período de divulgação, de acordo com a variação do valor justo do benefício outorgado e a aquisição do direito de exercício.

2.2.18. Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os bônus e os pagamentos baseados em opções. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas”, à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.19. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

Os encargos financeiros de recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, e os relativos ao financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, a reversão do ajuste a valor presente de uma obrigação vinculada a esses itens é apropriada ao custo dos imóveis vendidos ou estoques de imóveis a comercializar, conforme o caso, até o momento em que a construção do empreendimento estiver concluída.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário (Notas 5 e 12).

2.2.20. Custos com emissão de títulos e valores mobiliários e debêntures

Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são contabilizados como item redutor do montante captado pela Companhia e são amortizados de acordo com o prazo de vigência das operações, sendo o saldo líquido classificado como redutor do valor da respectiva transação (Nota 13).

2.2.21. Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação.

2.2.22. Provisões

(i) Provisão para pagamento de encargos contratuais por atraso de obra

Conforme disposto em contrato, a Sociedade adota a prática de provisionamento de encargos contratuais a pagar aos clientes elegíveis para empreendimentos com atraso de entrega superior a 180 dias, em linha com a respectiva cláusula contratual e base histórica de pagamentos.

2.2.23. Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas.

2.2.24. Ações em Tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) e são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.25. Juros sobre o capital próprio e dividendos

A proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia.

2.2.26. Lucro/(prejuízo) por ação básico e diluído

O lucro/(prejuízo) básico por ação é calculado pela divisão do lucro (prejuízo) líquido disponível (alocado) aos acionistas ordinários pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o período.
O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

2.2.27. Ativo não circulante mantido para venda

A Companhia classifica um ativo não circulante como mantido para a venda se o seu valor contábil for recuperado por meio de transação de venda. Para que esse seja o caso, o ativo ou o grupo de ativos mantido para venda deve estar disponível para venda imediata em suas condições atuais, sujeito apenas aos termos que sejam habituais e costumeiros para venda de tais ativos mantidos para venda. Com isso a sua venda deve ser altamente provável.
Para que a venda seja altamente provável, a Administração deve estar comprometida com o plano de venda do ativo, e deve ter sido iniciado um programa firme para localizar um comprador e concluir o plano. Além disso, o ativo mantido para venda deve ser ainda efetivamente colocado à venda por preço que seja razoável em relação ao seu valor justo corrente. Ainda, deve-se esperar que a venda seja concluída em até um ano a partir da data da classificação, a menos que eventos fora do controle da Companhia alterem esse período.
O ativo mantido para venda é mensurado pelo menor entre seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Caso o valor contábil seja superior ao seu valor justo, uma perda por *impairment* é reconhecida na demonstração de resultado do exercício. Qualquer reversão ou ganho somente será registrado até o limite da perda reconhecida.

2.2.28. Combinação de negócios

As transações de combinação de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.
Na aquisição de um negócio, a Administração avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.
Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação ao valor justo dos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis e passivos assumidos, líquidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Ganhos em uma compra vantajosa são reconhecidos imediatamente no resultado.
Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios, a partir da data de aquisição, deve ser alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.
No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a aquisição da totalidade da participação do capital da Bait Inc. no Rio de Janeiro (Nota 9.3).

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.29. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis e/ou valorização do capital e são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. Todos os rendimentos provenientes do arrendamento operacional de bens para fins de ganho de aluguel ou apreciação do capital são registrados como propriedades para investimento e mensurados utilizando o modelo de valor justo. Os ganhos e as perdas resultantes de variações no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do período em que ocorrem.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

2.2.30. Sociedade em contas de participação – "SCP"

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos comparceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Codigo Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo outros compromissos com terceiros (Nota Explicativa n°15). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o socio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2022, e ainda não adotadas

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2022

A partir de 1º de janeiro de 2022, a Companha e sua Controladas avaliaram e adotaram as noramas abaixo para o exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações contábeis e individuais e consolidadas:

(i) Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16)
(ii) Contratos onerosos – custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS 37).

3.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2023. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas Demonstrações Financeiras. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

(iv) Referência à Estrutura Conceitual (alterações ao CPC 15 / IFRS 3).
(v) Classificação do Passivo em Circulante e Não Circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1).
(vi) IFRS 17 Contratos de Seguros.
(vii) IAS 12 Tributos sobre o Lucro - Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação (alteração CPC 32).
(viii) IAS 8 (CPC 23) Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

Não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na opinião da Administração, ter um impacto significativo decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras, no entanto os estudos seguem em andamento.

4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Caixa e bancos (a)	**-**	576	**23.005**	35.424
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)	**-**	576	**23.005**	35.424

(a) São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. Compõem-se do saldo de caixa com liquidez imediata e risco insignificante de mudança de valor.

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Fundos de renda fixa (a)	**138.197**	254.779	**173.838**	277.868
Títulos do governo (LFT/LTN) (a)	**30.377**	-	**30.377**	-
Fundo de investimento imobiliário (a)	**9.558**	29.291	**9.558**	29.292
Certificado de depósitos bancários (b)	**635**	14.455	**71.004**	110.252
Aplicações financeiras restritas (c)	**-**	3.167	**152.693**	159.949
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	**178.767**	301.692	**437.470**	577.361
Fundos de investimento não circulante (d)	**-**	-	**71.655**	400.893
Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19	**178.767**	301.692	**509.125**	978.254

(a) Fundos exclusivos e abertos com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento.

(b) Em 31 de dezembro de 2022 os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 75% a 105% (95,5% a 115.5% em 31 de dezembro de 2021) do Certificado de Depósito Interbancário.

(c) Aplicações financeiras restritas são representadas por, recursos em garantias e de patrimônio separado, junto a instituições financeiras.

(d) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia manteve os ativos por meio de fundos de investimentos:

i. Suítes Hotel Fasano, operação efetuada por um fundo multimercado.
ii. Shopping Fashion Mall e Jardim Guadalupe Shopping, efetuada por um fundo de participações.
iii. O fundo de investimento Akita, responsável pela administração dos ativos do empreendimento Cidade Matarazzo, teve a conclusão da sua transformação em sociedade anônima no trimestre findo em 30 de junho de 2022.

A Companhia, através da sua controlada Gafisa Propriedades, efetuou a marcação a valor justo por meio de resultado, em linha com o CPC 38 – Instrumentos Financeiros, da rubrica aplicada em fundos de invesitmento e o montante total mensurado de valorização das cotas dos fundos foi de R$45.933 (Nota 23). Dentro do exercício a companhia efetuou uma venda do seu investimento no Hotel Fasano, gerando um ganho R$24.382, essa movimentação reduziu o saldo em R$271.016

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Clientes de incorporação e venda de imóveis (a)	**201.570**	342.942	**777.689**	599.459
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	**(15.357)**	(7.101)	**(8.875)**	(9.447)
(-) Provisão para distratos	**(21.459)**	(40.679)	**(52.138)**	(67.648)
(-) Ajuste a valor presente	**-**	-	**(15.139)**	(7.219)
Clientes de serviços e construção e outros (b)	**194.481**	133.124	**46.343**	26.586
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 19.i.d e 19.ii.a)	**359.235**	428.286	**747.880**	541.731
Circulante	**301.767**	358.081	**679.546**	425.508
Não circulante	**57.468**	70.205	**68.334**	116.223

(a) Da variação apresentada, o montante de R$211.373 refere-se a consolidação dos saldos do grupo Bait Inc. incorporados durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022. (Nota 9.3)

(b) Sobre o total apresentado na rubrica, R$148.138 refere-se a operação entre empresas coligadas do grupo.

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados -- Continuação

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	**2022**	2021	**2022**	2021
Vencidas: (a)				
Até 90 dias	**6.356**	5.061	**30.753**	12.493
De 91 a 180 dias	**5.519**	5.939	**19.936**	6.460
Acima de 180 dias	**229.773**	113.609	**92.740**	163.077
	241.648	124.609	**143.429**	182.030
A vencer:				
2022	**-**	279.449	**-**	322.089
2023	**107.599**	16.264	**622.069**	45.198
2024	**12.642**	15.074	**22.492**	33.279
2025	**11.784**	13.147	**13.239**	15.842
2026 em diante	**22.378**	27.523	**22.803**	27.607
	154.403	351.457	**680.603**	444.015
(-) Ajuste a valor presente	**-**	-	**(15.139)**	(7.219)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	**(36.816)**	(47.780)	**(61.013)**	(77.095)
	359.235	428.286	**747.880**	541.731

(a) O montante de vencidos até 90 dias deve-se principalmente a relação de empreendimentos entregues e\ou próximos a data de entrega, devido ao tempo necessário para o processamento do fluxo de repasse das unidades junto aos bancos e cartórios, representando assim apenas uma variação temporal.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme prática contábil mencionada na Nota 2.2.2(i)(b).

As parcelas recebidas de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida totalizaram, em 31 de dezembro de 2021, R$114 (R$160 em 2021) na controladora e R$57.154 (R$57.356 em 2021) no consolidado e estão classificadas na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 16 – “Incorporação e serviços”).

O saldo de contas a receber de unidades concluídas, financiado pela Companhia, é atualizado monetariamente pela variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, sendo essa receita apropriada ao resultado, na rubrica "Receita de incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de

Os saldos das provisões para perdas esperadas em créditos são considerados suficientes pela Administração da Companhia para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**(47.780)**	**(77.095)**
Adições (Nota 21)	(13.794)	(18.554)
Baixas / Reversões (Notas 21)	24.758	34.636
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**(36.816)**	**(61.014)**

O valor total do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R$0 (R$329 em 2021), na controladora, e R$7.920 (R$181 em 2021) no consolidado.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.2.2. A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 13,3% para o exercício de 2021 (3,76% em 2021), líquida do INCC.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Terrenos	**266.499**	279.040	**1.345.742**	1.221.023
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	**(9)**	(68.101)	**(9)**	(68.101)
(-) Ajuste a valor presente	**(1.818)**	(557)	**(9.927)**	(1.118)
Imóveis em construção (Nota 29)	**45.009**	64.548	**1.114.192**	818.068
Unidades concluídas (a)	**55.882**	117.439	**444.123**	193.556
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	**(8.966)**	(7.525)	**(35.736)**	(10.774)
Provisão para distratos	**21.054**	33.238	**58.729**	58.166
Total imóveis a comercializar	**377.651**	418.410	**2.917.114**	2.210.850
Circulante	**342.514**	365.848	**2.539.009**	1.679.739
Não circulante	**35.137**	52.562	**378.105**	531.111

(a) Aumento na rubrica refere-se a transformação do Fundo Akita em Akita S/A, com a consolidação de suas demonstrações contábeis. (Nota 4.2 (e) iii.)

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**(120.033)**	**(120.438)**
Adições	(1.482)	(4.459)
Baixas	14.465	14.598
Reversão	31.424	31.424
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**(75.626)**	**(78.875)**
Adições	(2.762)	(49.849)
Baixas (a)	31.424	31.424
Reversão (b)	37.989	61.555
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**(8.975)**	**(35.745)**

(a) O montante de baixas refere-se a reclassificação de um landbank para terrenos destinados à venda.
(b) Valor referente à reversão de *impairment* de terreno em função de revisão do projeto e de sua viabilidade.

O montante de imóveis a comercializar dados em garantia dos passivos financeiros está descrito na Nota 12.

Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2022 foi de R$89.268 (R$120.629 em 2021) na controladora, e R$ 277.236 (R$119.618 em 2021) no consolidado.

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Adiantamentos a fornecedores (a)	**28.449**	22.862	**69.674**	38.308
Adiantamentos para futuras aquisições (b)	**-**	-	**23.742**	-
Valor a receber operação Fasano (c) (Nota 19.d)	**65.241**	-	**65.241**	-
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	**12.758**	9.635	**16.405**	11.813
Depósitos judiciais (Nota 15.a)	**71.453**	97.579	**76.216**	107.343
Valor sentença arbitral (d)	**5.777**	5.777	**66.391**	66.391
Outros ativos (e)	**9.665**	1.682	**33.680**	29.257
Total demais ativos	**193.343**	**137.535**	**351.349**	253.112
Circulante	**121.892**	43.200	**251.378**	150.865
Não circulante	**71.451**	94.335	**99.971**	102.247

(a) A variação no exercício refere-se aos pagamentos realizados a fornecedores devido evolução das obras.
(b) Adiantamento referente a aquisição de terreno consolidados junto a aquisição da Bait inc.
(c) O montante refere-se ao valor à receber sobre a operação de venda da Operação Fasano.
(d) Valor referente a resultado de sentença arbitral relacionado à contratos de construção de empreendimentos com sócios, o qual foi proferido em 12 de novembro de 2019 pelo Tribunal Arbitral, administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comercio Brasil – Canada. A ação encontra-se em processo de execução em 2022.
(e) Outros ativos referente a diversos valores pulverizados.

8. Ativo não circulante destinado à venda

8.1 Terrenos destinados à venda

A Companhia, em linha com o seu direcionamento estratégico, optou por colocar à venda terrenos não considerados no plano de negócios vigente. Da mesma forma definiu um plano específico para a venda dos referidos terrenos. O valor contábil dos mesmos, ajustados ao valor de mercado quando aplicável, após teste de *impairment* , é distribuído, conforme segue:

	Controladora			Consolidado		
	Custo	**Provisão para "*impairment*"**	**Saldo líquido**	**Custo**	**Provisão para "*impairment*"**	**Saldo líquido**
Saldo em 31 de Dezembro de 2020	**12.486**	**(8.777)**	**3.709**	**15.792**	**(8.778)**	**7.014**
Reversões/ baixas	-	-	-	31	-	31
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	**12.486**	**(8.777)**	**3.709**	**15.823**	**(8.778)**	**7.045**
Adições	-	-	-	7	-	7
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**12.486**	**(8.777)**	**3.709**	**15.830**	**(8.778)**	**7.052**

A venda dos ativos mantidos para venda é considerada altamente provável, a Companhia possui negociações em andamento esses ativos. Adicionalmente, a Administração vem envidando os esforços necessários no sentido de obter sucesso na alienação desses ativos por valores não inferiores aos registrados. Mudanças em condições econômicas ou nas transações atualmente em discussão podem resultar no reconhecimento de perdas adicionais às já reconhecidas.

9. Investimentos

9. 1 Investimentos em participações societárias

(i) Informações de controladas, coligadas e controladas em conjunto

		Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro		Lucro (prejuízo) do exercício		Controladora				Consolidado			
										Investimentos		Resultado de equivalência		Investimentos		Resultado de equivalência	
Controladas		**2022**	2021	**2022**	**2022**	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021
Gafisa Propriedades S.A	-	**100%**	100%	**1.139.093**	**589.523**	**549.570**	529.736	**(6.016)**	113.389	**549.570**	529.736	**(6.016)**	113.389	**-**	-	**-**	-
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	-	**100%**	100%	**434.596**	**165.364**	**269.232**	1	**51**	-	**269.232**	1	**51**	-	**-**	-	**-**	-
Gafisa Rio	-	**100%**	100%	**1.097.353**	**833.403**	**263.950**	91.397	**9.664**	3.135	**266.263**	91.397	**13.724**	3.329	**-**	-	**-**	-
Gdu Loteamentos Ltda.	-	**100%**	100%	**71.240**	**1.610**	**69.630**	70.389	**(759)**	27.185	**69.630**	70.389	**(759)**	27.185	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe-104 Emp. Imob. Ltda.	-	**100%**	100%	**85.787**	**20.844**	**64.944**	67.507	**205**	725	**64.944**	67.507	**205**	725	**-**	-	**-**	-
Novum Directiones - Invest	-	**100%**	100%	**368.557**	**305.880**	**62.677**	88.032	**(33.097)**	10.758	**62.677**	88.032	**(33.097)**	10.758	**-**	-	**-**	-
J020 Nuove Direzioni Spe	-	**100%**	100%	**121.461**	**59.554**	**61.907**	42.161	**7.761**	4.877	**61.907**	42.161	**7.761**	4.877	**-**	-	**-**	-
Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliario Ltda	-	**100%**	100%	**135.161**	**79.542**	**55.620**	48.107	**7.513**	6.793	**55.620**	48.107	**7.513**	6.793	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	100%	**53.805**	**1**	**53.805**	53.805	**-**	-	**53.805**	53.805	**-**	-	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe-81 Emp. Imob. Ltda.	-	**100%**	100%	**48.956**	**495**	**48.461**	48.764	**(303)**	675	**48.461**	48.764	**(303)**	675	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	100%	**44.092**	**46**	**44.046**	44.047	**(1)**	-	**44.046**	44.047	**(1)**	-	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	100%	**116.618**	**73.853**	**42.765**	44.869	**(2.103)**	(23)	**42.765**	44.869	**(2.103)**	(23)	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	100%	**149.802**	**107.879**	**41.923**	26.479	**(5.277)**	(1.189)	**41.923**	26.479	**(5.277)**	(1.189)	**-**	-	**-**	-
Hugarias Empr. Imob. Ltda	-	**100%**	100%	**102.105**	**68.872**	**33.233**	17.636	**(2.947)**	(432)	**33.233**	17.636	**(2.947)**	(432)	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe- 132 Emp. Imob. Ltda.	-	**100%**	100%	**39.605**	**9.115**	**30.490**	30.224	**1**	(130)	**30.490**	30.224	**1**	(130)	**-**	-	**-**	-
Plewades Empre Imob Ltda	-	**100%**	100%	**64.701**	**37.295**	**27.406**	31.091	**(3.684)**	145	**27.406**	31.091	**(3.684)**	145	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe-137 Emp. Imob. Ltda.	-	**100%**	100%	**25.806**	**157**	**25.650**	25.607	**(1)**	(1)	**25.650**	25.607	**(1)**	(1)	**-**	-	**-**	-
Aurigal Empreendime Imobi	-	**100%**	100%	**59.157**	**35.416**	**23.741**	9	**(42)**	9	**23.741**	9	**(61)**	9	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	100%	**53.035**	**31.168**	**21.867**	10.863	**(6.323)**	(1.205)	**21.867**	10.863	**(6.323)**	(1.205)	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe-89 Emp. Imob. Ltda.	-	**100%**	100%	**20.933**	**979**	**19.954**	19.979	**(26)**	(1.033)	**19.954**	19.979	**(26)**	(1.033)	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe-111 Emp. Imob. Ltda.	-	**100%**	100%	**18.022**	**1.831**	**16.191**	16.252	**(61)**	582	**16.191**	16.252	**(61)**	582	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	100%	**73.139**	**58.470**	**14.669**	16.697	**(5.833)**	1.372	**14.669**	16.697	**(5.833)**	1.372	**-**	-	**-**	-
J070 - Nunkis Empreend.	-	**100%**	100%	**47.090**	**33.544**	**13.546**	-	**(319)**	-	**13.546**	-	**(319)**	-	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe 33 Emp. Imob. Ltda.	-	**100%**	100%	**18.803**	**5.238**	**13.565**	13.526	**39**	90	**13.565**	13.526	**39**	90	**-**	-	**-**	-
Crucisux Empreendimentos	-	**100%**	100%	**60.650**	**47.573**	**13.078**	-	**(511)**	-	**13.078**	-	**(511)**	-	**-**	-	**-**	-
Atriax Empreendimentos Imob.	-	**100%**	100%	**72.732**	**60.473**	**12.259**	80	**60**	80	**12.259**	80	**60**	80	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	100%	**56.699**	**46.879**	**9.819**	93	**71**	-	**9.819**	93	**(7)**	-	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe 80 Emp. Imob. Ltda.	-	**100%**	100%	**11.924**	**3.377**	**8.546**	7.041	**1.975**	624	**8.546**	7.041	**1.975**	624	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	100%	**29.110**	**20.563**	**8.548**	9.837	**(1.289)**	(1.201)	**8.548**	9.837	**(1.289)**	(2.124)	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe-134 Emp. Imob. Ltda.	-	**100%**	100%	**10.599**	**2.003**	**8.597**	8.312	**285**	794	**8.597**	8.312	**285**	794	**-**	-	**-**	-
Maraville Gafsa Spe Emp. Imob. Ltda.	-	**100%**	100%	**8.184**	**903**	**7.281**	7.160	**121**	701	**7.281**	7.160	**121**	701	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	**100%**	100%	**9.851**	**2.521**	**7.330**	7.395	**(65)**	1.387	**7.330**	7.395	**(65)**	1.387	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	100%	**7.841**	**648**	**7.193**	6.803	**390**	-	**7.193**	6.803	**390**	-	**-**	-	**-**	-
Pamplona Spe Empreendimentos I	-	**100%**	100%	**23.748**	**17.920**	**5.828**	3.737	**2.091**	(1.738)	**5.828**	3.737	**2.091**	(1.738)	**-**	-	**-**	-
Ajuste Ocpc01 - Juros Capitalizados (d)	(a)	**-**	-	**-**	**-**	**-**	-	**-**	-	**99.902**	45.184	**54.718**	28.703	**-**	-	**-**	-
Outros (*)	-	**-**	-	**589.283**	**524.659**	**64.619**	63.901	**(8.210)**	2.322	**62.673**	64.119	**(8.077)**	3.763	**-**	-	**-**	-
Subtotal Controladas				**5.269.538**	**3.247.598**	**2.021.940**	1.451.537	**(46.640)**	168.691	**2.122.209**	1.496.939	**12.174**	198.106	**-**	-	**-**	-
Controladas em Conjunto		**2022**	2021	**2022**	**2022**	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021
Gafisa E Ivo Rizzo SPE-47 Emp. Imob. Ltda.	-	**80%**	80%	**98.946**	**1.739**	**97.207**	90.256	**4.114**	50.881	**77.766**	72.205	**3.291**	40.705	**77.766**	72.205	**3.291**	40.705
Varandas Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda.	-	**50%**	50%	**42.812**	**3.388**	**39.424**	38.782	**642**	9.723	**19.712**	19.391	**321**	4.861	**19.712**	19.391	**321**	4.861
Sitio Jatiuca Emp. Imob. SPE Ltda	-	**50%**	50%	**37.924**	**4.034**	**33.890**	33.744	**146**	1.399	**16.945**	16.872	**73**	700	**16.945**	16.872	**73**	700
Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.	-	**50%**	50%	**29.607**	**2.729**	**26.877**	26.086	**791**	175	**13.439**	13.043	**395**	88	**13.439**	13.043	**395**	88
FIT 13 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b)	**50%**	50%	**22.255**	**1.260**	**20.995**	20.614	**346**	745	**10.497**	10.322	**175**	460	**10.497**	10.322	**175**	460
Gafisa SPE-116 Emp. Imob. Ltda.	-	**50%**	50%	**20.410**	**903**	**19.507**	21.177	**(1.671)**	314	**9.753**	10.589	**(835)**	157	**9.753**	10.589	**(835)**	157
Atins Emp. Imob.s Ltda.	-	**50%**	50%	**17.404**	**968**	**16.436**	16.347	**89**	(946)	**8.218**	8.174	**44**	(473)	**8.218**	8.174	**44**	(473)
Performance Gafisa General Severiano Ltda	-	**50%**	50%	**11.731**	**77**	**11.654**	11.673	**(19)**	-	**5.827**	5.836	**(9)**	-	**5.827**	5.836	**(9)**	-
Outros	-	**-**	-	**58.426**	**14.471**	**43.956**	42.363	**35.356**	3.493	**23.684**	21.907	**36.982**	1.690	**61.736**	33.113	**(3.570)**	2.077
Subtotal Controladas em Conjunto				**339.515**	**29.569**	**309.946**	301.042	**39.794**	65.784	**185.841**	178.339	**40.437**	48.188	**223.893**	189.545	**(115)**	48.575

9. Investimentos -- Continuação

9. 1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

(i) Informações de controladas e controladas em conjunto e coligadas -- Continuação

		Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Controladora				Consolidado			
										Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
Coligadas		**2022**	2021	**2022**	**2022**	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021
Città Ville SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda	(b)	**50%**	50%	**3.852**	**903**	**2.949**	3.796	**(906)**	(810)	**1.474**	1.898	**(423)**	(791)	**1.474**	1.898	**(423)**	(791)
Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda.	-	**45%**	45%	**1.163**	**126**	**1.037**	1.110	**(73)**	(18)	**467**	500	**(33)**	(8)	**467**	500	**(33)**	(8)
Outros		**-**	-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**733**	**727**	**2**	**387**
Controladas em coniunto indiretas Gafisa				**5.015**	**1.029**	**3.986**	4.906	**(979)**	(828)	**1.941**	2.398	**(456)**	(799)	**2.674**	3.127	**(454)**	(412)
Subtotal controladas, controladas em conjunto e coligadas				**5.614.068**	**3.278.196**	**2.335.872**	1.757.485	**(7.825)**	233.647	**2.309.991**	1.677.676	**52.155**	245.495	**226.567**	192.672	**(569)**	48.163

		Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos (provisão para passivo a descoberto)		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos (provisão para passivo a descoberto)		Resultado de equivalência patrimonial	
Provisão para passivo a descoberto (f)		**2022**	2021	**2022**	**2022**	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021
Jose Homero Spe Emp. Imob. Ltda	-	**100%**	100%	**63.611**	**76.754**	**(13.143)**	(1.490)	**(11.653)**	(2.778)	**(13.143)**	(1.490)	**(11.653)**	(2.778)	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	100%	**80.759**	**102.188**	**(21.430)**	(2.697)	**(19.820)**	438	**(21.431)**	(2.697)	**(19.820)**	438	**-**	-	**-**	-
Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 Spe Ltda	-	**50%**	50%	**2.318**	**17.636**	**(15.317)**	(15.410)	**(19)**	(730)	**(7.659)**	(7.705)	**(9)**	(1.239)	**(7.659)**	(7.705)	**(9)**	(1.239)
Gafisa Vendas Interm. Imobiliaria Ltda	-	**100%**	100%	**11.617**	**16.520**	**(4.903)**	(7.753)	**(6.573)**	(10.802)	**(4.903)**	(7.753)	**(6.573)**	(10.802)	**-**	-	**-**	-
Manhattan Square Emp. Imob. Com. 01 Spe Ltda	-	**50%**	50%	**3.186**	**12.031**	**(8.844)**	(8.741)	**11**	(1.124)	**(4.422)**	(4.371)	**6**	(1.098)	**(4.422)**	(4.371)	**6**	(1.098)
Upcon Spe 22 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	**100%**	100%	**14.392**	**19.846**	**(5.453)**	(2.620)	**-**	-	**(5.453)**	(2.620)	**-**	-	**-**	-	**-**	-
Yankir Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	**100%**	100%	**17.600**	**20.600**	**(3.000)**	-	**(3.000)**	-	**(3.000)**	-	**(3.000)**	-	**-**	-	**-**	-
Prime Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda.	-	**50%**	50%	**4**	**4.527**	**(4.522)**	(4.518)	**(4)**	(5.162)	**(2.261)**	(2.259)	**(2)**	(2.581)	**(2.261)**	(2.259)	**(2)**	(2.581)
Gafisa Construtora Ltda	-	**100%**	100%	**9.968**	**12.871**	**(2.902)**	-	**(2.902)**	-	**(2.902)**	-	**(2.902)**	-	**-**	-	**-**	-
Gafisa Spe- 130 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	**100%**	100%	**9.284**	**11.518**	**(2.234)**	(1.848)	**(386)**	(371)	**(2.234)**	(1.848)	**(386)**	(371)	**-**	-	**-**	-
Upcon Spe 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	**100%**	100%	**67**	**2.258**	**(2.191)**	(2.190)	**-**	-	**(2.191)**	(2.190)	**-**	-	**-**	-	**-**	-
Outros (*)		**0%**	0%	**106.891**	**115.243**	**(8.356)**	(10.717)	**(7.826)**	(2.226)	**(7.393)**	(5.294)	**(12.425)**	(2.374)	**(25.018)**	(8.958)	**(11.508)**	(7.056)
Total provisão para passivo descoberto				**319.697**	**411.992**	**(92.295)**	(57.984)	**(52.172)**	(22.755)	**(76.992)**	(38.227)	**(56.764)**	(20.805)	**(39.360)**	(23.293)	**(11.513)**	(11.974)

	Investimentos		Resultado de equivalência		Investimentos		Resultado de equivalência	
	2022	2021	**2022**	2021	**2022**	2021	**2022**	2021
Ágio fundamentado por mais valia de estoques (c)	**15.959**	18.274	**-**	-	**-**	-	-	-
Ágio por Rentabilidade Futura (d)	**28.236**	28.236	**-**	-	**28.236**	28.236	**-**	-
Ágio fundamentado por mais valia Gafisa Propriedades (Upcon S/A) (d)	**80.963**	120.679	**-**	-	**-**	-	**-**	-
Ágio por Rentabilidade Futura - Peró e CG3500 (e)	**-**	-	**-**	-	**51.101**	51.101	**-**	-
Ágio por Rentabilidade Futura - Bait Inc (g)	**-**	-	-	-	**89.061**	-	**-**	-
Total de Investimentos	**2.435.150**	1.844.866	**52.155**	245.495	**394.965**	272.009	**(569)**	48.163
Total equivalência patrimonial			**(4.609)**	224.690			**(12.082)**	36.189

(*) Incluem empresas com saldo de investimentos inferiores a R$ 5.000.

(a) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCPC01.

(b) A Companhia registrou despesa no montante de R$174 no resultado de equivalência patrimonial do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 referente ao reconhecimento, por entidades controladas em conjunto, de ajustes em exercício anterior, em conformidade com o ICPC09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

(c) Valor do ágio resultante referente à aquisição de controle da SPE GDU Loteamentos Ltda. cedida em 27 de dezembro de 2019 pela Alphavile Urbanismo para o negócio de desenvolvimento urbano. A movimentação do período deve-se à venda de unidades

(d) Valor do ágio resultante referente à aquisição da UPCON S/A e 4 SPEs da holding Calçada, ambas adquiridas em 2020.

(e) Valor o ágio resultante referente à aquisição de 2 SPEs da holding Wotan Realty, adquirida em 29 de outubro de 2021.

(f) A provisão para passivo descoberto está registrada na rubrica "Outras Obrigações" (Nota14).

(g) Durante o exercício de 2022, a Companhia adquiriu participação societária de 100% do capital social das holdings Idea Part. LTDA e Nivi Part. LTDA detentoras de 100% do capital do grupo Bait Inc pelo valor de R$178.000, inicialmente a operação gerou um ágio de R$160.588, sendo registrado na rubrica de investimento. A Companhia encomendou um laudo de PPA através de uma empresa especializada, alocando parte do ágio no montante de R$55.667 para a linha de estoques, um montante de R$20.974 para a linha de intangível e R$5.115 em contas a receber da companhia adquirida.

9. Investimentos -- Continuação

9.1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

(ii) Informações de investidas significativas

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	2022	2021	**2022**	2021	**2022**	2021
Caixas e Equivalente de Caixa	**349.776**	228.321	**11.229**	6.938	**497**	807
Ativo Circulante	**4.100.392**	2.060.294	**155.380**	162.369	**2.549**	2.734
Ativo Não Circulante	**1.169.146**	1.437.541	**184.135**	173.492	**2.466**	2.649
Passivo Circulante	**2.237.954**	923.402	**21.334**	26.011	**747**	405
Passivo Não Circulante	**1.009.644**	1.122.883	**8.235**	8.808	**282**	72
Receita Líquida	**709.201**	371.683	**3401**	39.309	**24**	478
Custos operacionais	**(579.966)**	(273.362)	**(145)**	(21.582)	**(98)**	17
Depreciação e Amortização	**(945)**	(6)	**-**	-	**-**	-
Resultado Financeiro	**(58.207)**	(7.191)	**(2.851)**	(500)	**(1)**	(1)
Resultado de IR e Contribuição Social	**2.361**	(70.265)	**39.794**	(933)	**3**	28
Resultado Operação Continuada	**(46.640)**	168.691	**39.794**	65.784	**(979)**	(828)

(iii) Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	**1.844.866**	**272.009**
Equivalência patrimonial	**52.155**	**(569)**
Integralização (redução) capital	**666.616**	**-**
Ágio Investimentos BAIT		**-**
Transferência de investimento com passivo a descoberto		
Dividendos a receber	**(3.737)**	**(500)**
Baixa de ágio fundamentado por mais valia de estoque (Nota 9.i (d))		**8.877**
Transferência de Investimento (SPES Gafisa RIO)	**(79.013)**	**-**
Reclassificação do Ágio Rentabilidade Futura	**(42.031)**	**89.061**
Outros Investimentos	**(3.706)**	**26.087**
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	**2.435.150**	**394.965**

9.2 Propriedades para investimento

A Gafisa Propriedades, unidade de negócio voltada para a exploração de gestão de imóveis prontos e de terceiros, possui como propriedades para investimentos unidades comerciais de empreendimentos localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro e adquiridas de Gafisa S.A. e controladas.

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a movimentação está sumarizada a seguir:

Unidades comerciais	**31/12/2021**	**Movimentação (a)**	**Ajuste Valor Presente**	**31/12/2022**
Rio de Janeiro	64.966	(4.186)	1.958	62.738
São Paulo	46.670	(22.536)	1.390	25.524
Saldo	**111.636**	**(26.722)**	**3.348**	**88.262**

(a) Refere-se a unidades realocadas e destinadas a realização por venda.

9.3 Combinação de negócios

No exercício de 2022 a Companhia realizou a aquisição da Bait Inc, conforme detalhado abaixo, para a qual a foi realizada uma analise interna para a alocação preliminar do ágio gerado na operação,conforme CPC 15 (R1) – Combinação de Negócios:

(i) - *Bait Incorporadora Ltda.*

Em 15 de setembro de 2022, a Companhia concluiu a aquisição da totalidade da participação da Idea Participações Ltda, Nivi Participações Ltda e Roark 154 Empreednimentos e Participações Ltda, sociedades estas que em conjunto controlam as demais sociedades Bait Inc. O valor total da operação foi de R$178.096 sendo R$87.325 negociados em dinheiro e R$90.770 mediante dação em pagamento de imóveis. A referida transação gerou um ágio no montante de R$160.588.

A tabela abaixo demonstra os valores de ativos adquiridos e passivos assumidos na data da aquisição:

	Bait Inc.
	31/08/2022
Ativo Circulante	233.981
Estoques	335.231
Ativo Não Circulante	4.166
Passivo Circulante	(100.289)
Passivo não Circulante	(383.851)
Patimônio Líquido	(17.712)
Total dos ativos identificáveis, liquído	**71.526**

A Companhia realizou a alocação do ágio da transação de compra com base em analises interna preliminares conforme tabela abaixo:

Contraprestação transferida	178.300
Patrimônio Liquido Adquirido	(17.712)
Ágio no momento da aquisição	**160.588**
Alocação do Ágio Liquido (mais valia de estoques)	**71.526**
Alocação do Ágio (mais valia de estoque)	55.667
Alocação do Ágio (mais valia de recebíveis)	(5.115)
Alocação do Ágio (mais valia de intingíveis)	20.974
Ágio Valia rentabilidade Futura (Nota 9.1(i))	**89.062**

10. Imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado					
	2021	Adições	Baixas	2022	2021	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	Adição Bait	2022
Custo										
Hardware	**1.032**	46	(84)	**994**	**1.194**	303	(127)	-	-	**1.370**
Benfeitorias em imóveis de terceiros	**3.444**	3.156	-	**6.600**	**6.636**	5.353	-	(46)	-	**11.943**
Móveis e utensílios	**167**	263	-	**430**	**390**	293	-	(8)	241	**916**
Máquinas e equipamentos	**30**	-	(26)	**4**	**52**	9	1	(26)	498	**534**
Direito de uso de ativo	**7.917**	-	-	**7.917**	**12.242**	180	-	-	-	**12.422**
Estande de vendas	**2.586**	-	(1.890)	**696**	**45.845**	25.117	(19.789)	(5.154)	-	**46.019**
	15.176	**3.465**	**(2.000)**	**16.641**	**66.359**	**31.255**	**(19.915)**	**(5.234)**	**739**	**73.204**
Depreciação acumulada										
Hardware	**(187)**	(601)	84	**(704)**	**(323)**	(691)	127	-	-	**(887)**
Benfeitorias em imóveis de terceiros	**(159)**	(2.185)	-	**(2.344)**	**(761)**	(3.791)	-	46	-	**(4.506)**
Móveis e utensílios	**(131)**	(23)	-	**(154)**	**(302)**	(25)	-	8	(47)	**(366)**
Máquinas e equipamentos	**(27)**	(2)	26	**(3)**	**(35)**	(8)	-	26	(136)	**(153)**
Direito de uso de ativo	**(3.006)**	(1.406)	-	**(4.412)**	**(4.290)**	(2.451)	-	-	-	**(6.741)**
Estande de vendas	**(642)**	-	-	**(642)**	**(16.615)**	(32.315)	10.403	5.154	-	**(33.373)**
	(4.152)	**(4.217)**	**110**	**(8.259)**	**(22.326)**	**(39.281)**	**10.530**	**5.234**	**(183)**	**(46.026)**
Total imobilizado	**11.024**	**(752)**	**(1.890)**	**8.382**	**44.033**	**(8.026)**	**(9.385)**	**-**	**556**	**27.178**

As seguintes vidas úteis e taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

	Vida útil	Taxa média anual de depreciação - %
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4 anos	25
Móveis e utensílios	10 anos	10
Hardware	5 anos	20
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Estande de vendas	1 ano	100

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício social, não tendo ocorrido modificações, em relação às informações do exercício social anterior.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("*impairment*").
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não havia indicadores de *impairment* sobre o imobilizado.

11. Intangível

	Controladora				
	2021	Adições	Baixas	Amortizações	2022
Software – Custo	10.212	2.122	(3.380)	-	**8.954**
Software – Depreciação	(4.738)	-	3.366	(1.255)	**(2.627)**
Outros	1.004	353	-	(1.252)	**105**
Total intangível	6.478	**2.475**	**(14)**	**(2.507)**	**6.432**

	Consolidado					
	2021	Adições	Baixas	Amortizações	Adição Bait	2022
Software – Custo	10.948	3.842	(3.382)	-	12	**11.420**
Software – Depreciação	(5.411)	-	3.367	(1.484)	(3)	**(3.531)**
Licenças alocação ágio (a)	161.271	-	-	-	-	**161.271**
Marcas (b)	-	20.973	-	-	-	**20.973**
Outros	1.006	354	-	(1.252)	(1)	**107**
Total intangível	**167.814**	**25.169**	**(15)**	**(2.736)**	**8**	**190.240**

(a) A rubrica refere-se a licenças para construção do empreendimento Peró. A Companhia realiza tempestivamente o acompanhamento e o teste de recuperabilidade sobre essa licença.
(b) O saldo apresentado refere-se a alocação preliminar do ágio referente a aquisição da Bait Inc. (Nota 9.3)

Outros intangíveis referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo médio de cinco anos (20% ao ano).

Em 31 de dezembro de 2022, o teste de recuperação dos ativos intangíveis da Companhia resultou na necessidade de reconhecimento de provisão para perda na realização ("*impairment*") no montante de R$0 (R$83 em 2021), referente aos softwares da Companhia.

12. Empréstimos e financiamentos

			Controladora		Consolidado	
Tipo de operação	**Vencimento**	**Taxa de juros ao ano**	**2022**	2021	**2022**	2021
Sistema Financeiro de Habitação - SFH / SFI (i)	Maio/19 a Junho/25	TR + 7,00% a 18,54% / CDI 18,20% a 19,52%	**360.749**	313.312	**366.487**	334.063
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	Jan/23 a Ago/27	143% CDI / CDI +4% a 28,06% / IPCA + 7,85% a 19,06% / Pré 11,35%	**117.379**	24.926	**1.011.878**	476.943
Outras operações			**26.605**	33.427	**33.155**	64.111
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)			**504.733**	371.665	**1.411.520**	875.117
Circulante			**429.764**	293.142	**522.562**	384.134
Não circulante			**74.969**	78.523	**888.958**	490.983

(i) Os financiamentos SFH são contratados para a cobertura dos custos relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e contam com garantia real pela hipoteca de primeiro grau dos empreendimentos imobiliários e pela cessão fiduciária ou penhor de seus recebíveis.

(ii) No período findo em 31 de Dezembro de 2022, a Companhia efetuou pagamentos no montante total do exercicio 2022 no valor de R$136.060, sendo R$99.268 referente ao principal, e R$36.791 referente à remuneração devida.Também durante o período a Companhia realizou a contratação de CCB's no montante de R$355.693 com vencimento entre janeiro de 2023 e agosto de 2027.

Índices

- Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- Índice de preços no consumidor Amplo (IPCA);
- TR - Taxa Referencial (TR).

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	**2022**	2021	**2022**	2021
2022	**-**	293.142	**-**	384.134
2023	**429.764**	7.800	**522.562**	47.800
2024	**15.763**	7.800	**162.319**	74.506
2025	**40.931**	62.923	**649.921**	368.677
2026 em Diante	**18.275**	-	**76.718**	-
	504.733	**371.665**	**1.411.520**	**875.117**

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com determinadas cláusulas restritivas.
Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas para as operações de empréstimos e financiamentos estão apresentados a seguir:

12. Empréstimos e financiamentos -- Continuação

Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas para as operações de empréstimos e financiamentos estão apresentados a seguir:

	2022	2021
Total de contas a receber[(1)] mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos[(2)].	2,39 vezes	9,69 vezes
Total de contas a receber[(1)] mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos[(2)]	5,81 vezes	4,42 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades[(3)], não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	41,68%	13,12%
Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar.	2,01 vezes	1,92 vezes
Dívida líquida, não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	48,47%	-
Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	48,47%	-

(1) Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial.

(2) Dívida de projetos e dívida com garantia real refere-se às dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimos desembolsados cujos recursos sejam oriundos do SFH.

(3) Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13) são capitalizadas ao custo de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas. A taxa média de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegíveis à capitalização foi de 18,52% em 31 de dezembro de 2022 (14,33% em 2021).

A tabela abaixo apresenta resumo das despesas e encargos financeiros e a parcela capitalizada na rubrica imóveis a comercializar.

	Controladora		**Consolidado**	
	2022	2021	**2022**	2021
Total dos encargos financeiros no exercício	**105.854**	58.000	**284.332**	80.649
Encargos financeiros capitalizados (Nota 29.i)	**(11.815)**	(10.619)	**(209.877)**	(37.045)
Subtotal (Nota 23)	**94.039**	47.381	**74.455**	43.604
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial no exercício	**120.628**	146.583	**206.638**	173.228
Encargos financeiros capitalizados	**11.815**	10.619	**209.877**	37.045
Encargos financeiros referente terreno distratado	**-**	(360)	**-**	(360)
Encargos apropriados ao resultado (Nota 22)	**(43.175)**	(20.816)	**(149.231)**	(41.863)
Saldo Adquirido Bait Inc.	**-**	-	**9.952**	-
Saldo final	**89.268**	120.628	**277.236**	206.638

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R$715.352 (R$708.297 em 31 de dezembro de 2021).

13. Debêntures

				Controladora		**Consolidado**	
Programa / emissões	**Principal R$**	**Remuneração anual**	**Vencimento final**	**2022**	2021	**2022**	2021
Decima emissão (i)	11.000	IPCA + 7,8%	dezembro-23	**10.266**	21.963	**10.266**	21.963
RB Capital (ii)	100.000	100% CDI	setembro-24	**-**	-	**100.816**	187.861
Debênture 229ª e 230ª(iii)	172.158	CDI + 6,00%	agosto-28	**-**	-	**-**	172.789
Décima Sétima emissão (a)	245.515	100% DI	dezembro-24	**263.246**	242.757	**263.246**	242.757
Décima Oitava emissão (iv)	42.729	CDI + 4,5%	novembro-27	**34.514**	64.409	**34.514**	64.409
Debênture 365ª e 391ª (v) (b)	91.171	CDI + 6,50%	março-23	**-**	-	**82.955**	-
Debênture 440ª (vi) (b)	55.236	IPCA + 6,50%	agosto-31	**-**	-	**64.983**	-
Debênture 39ª (vii)	20.345	CDI + 6,50%	setembro-23	**-**	-	**21.837**	-
Total debêntures (Nota 19.i.d, 19.ii.a, 19.iii e 29.ii)				**308.026**	329.129	**578.617**	689.779
Circulante				**14.528**	12.783	**220.532**	20.291
Não circulante				**293.498**	316.346	**358.085**	669.488

(a) Em dezembro de 2021 a Companhia emitiu a 17º emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em duas séries, O valor de conversão de tais debêntures foi fixado no momento de sua emissão e - considerando o grupamento - é equivalente, em valores atuais, à cotação de R$19,04, ainda a serem computados juros e correção monetária, a emissão é de espécie quirografária no montante total de R$245.523 com vencimento em 14 de dezembro de 2024. O objeto dessa transação é o pagamento as quotas das sociedades que detém os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro. Em 31 de dezembro de 2022, o impacto da mensuração do valor justo da operação é de R$123.491 (R$4.328 em 31 de dezembro de 2021) (Nota 19 (i)(d). Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa DI.

(b) Aumento na rubrica refere-se a transformação do Fundo Akita em Akita S/A, com a consolidação de suas demonstrações contábeis.

13. **Debêntures**--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal	Remuneração Devida	Total da Amortização
(i)	13.034	1.009	14.043
(ii)	90.000	22.672	112.672
(iii)	183.033	8.492	191.525
(iv)	49.418	8.839	58.257
(v)	19.520	7.211	26.731
(vi)	1.075	1.248	2.323
	356.080	**49.471**	**405.551**

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	**2022**	2021	**2022**	2021
2022	**-**	12.783	**-**	20.291
2023	**14.528**	9.281	**220.532**	9.280
2024	**264.738**	247.085	**266.785**	435.228
2025	**2.876**	64.308	**4.607**	229.308
2026 em diante	**25.884**	-	**86.693**	-
	308.026	333.457	**578.617**	694.107

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas restritivas para as operações de debêntures na data de emissão dessas demonstrações financeiras. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas estão apresentados a seguir:

	2022	2021
Debêntures		
Total de contas a receber[1] mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos[2].	5,81 vezes	13,02 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos[2], menos disponibilidades[3], não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	41,68%	13,12%

[1] Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial.

[2] Dívida de projetos e dívida com garantia real refere-se às dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimos desembolsados cujos recursos sejam oriundos do SFH.

[3] Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

14. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Aquisição de participações (a)	**-**	-	**84.627**	-
Obrigações por administração de obra (b)	**-**	-	**10.314**	-
Obrigações com Investidores (c)	**-**	-	**392.533**	205.828
Provisões multa sobre atraso de obras	**3.144**	3.056	**6.376**	9.572
Distratos a pagar e Provisão de Distratos	**43.547**	51.002	**76.620**	82.409
Provisão para garantia	**19.041**	29.685	**32.518**	31.169
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	**13.560**	11.663	**21.268**	13.999
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9 (f))	**76.992**	38.227	**39.360**	23.293
Fornecedores de longo prazo (Nota 19.i (d))	**9.549**	202	**10.937**	1.011
Remuneração com base em ações - Phantom Shares (Nota 17.3)	**-**	177	**-**	177
Outros passivos (d)	**9.599**	(1.964)	**2.377**	(163)
Total outras obrigações	**175.432**	132.048	**676.930**	367.295
Circulante	**152.564**	118.670	**496.324**	344.030
Não circulante	**22.868**	13.378	**180.606**	23.265

(a) Rubrica referente a valores à serem pagos relacionado a aquisição da Bait Inc.
(b) Rubrica relacionada ao montante que a companhia tem de obrigações de caixa nos empreendimentos em que realiza a administração da obra.
(c) Valores referente a obrigações com investidores relacionados a aquisições de terrenos selecionados via sociedades por cota de participação ("SCP") e outras obrigações de crédito.
A SCPs tem como objetivo principal a participação em outras sociedades, conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. O aporte total dos sócios participantes será utilizado obrigatoriamente pelas SCPs para compra dos terrenos selecionados, pagamento de outorga onerosa e reembolso do preço de aquisição dos terrenos previamente adquiridos pela Gafisa. Deste modo os sócios participantes terão direto a participação dos resultados dos empreendimentos imobiliários. Também foram incorporados ao saldo R$ 44.804 referente a consolidação do saldos da Bait Inc.

(d) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

15. Provisões para demandas judiciais e compromissos

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as pendências em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2020	**228.488**	**1.075**	**19.076**	**248.639**
Complemento de provisão (Nota 23)	61.980	-	-	**61.980**
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(53.543)	(38)	(12.221)	**(65.802)**
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	**236.925**	**1.037**	**6.855**	**244.817**
Complemento de provisão (Nota 22)	39.387	-	-	**39.387**
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(46.336)	(1.020)	(3.048)	**(50.404)**
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**229.976**	**17**	**3.807**	**233.800**
Circulante	**98.019**	**15**	**131**	**98.165**
Não circulante	**131.957**	**2**	**3.676**	**135.635**

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2020	**229.676**	**1.731**	**19.076**	**250.483**
Complemento de provisão (Nota 23)	60.474	-	-	**60.474**
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(52.461)	(694)	(12.221)	**(65.376)**
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	**237.689**	**1.037**	**6.855**	**245.581**
Complemento de provisão (Nota 22)	39.878	-	2.983	**42.861**
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(46.310)	(1.020)	(6.030)	**(53.360)**
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**231.257**	**17**	**3.808**	**235.082**
Circulante	**98.023**	**15**	**131**	**98.169**
Não circulante	**133.234**	**2**	**3.677**	**136.913**

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R$ 71.453 (R$97.579 em 2021) na controladora, e R$76.216 (R$107.343 em 2021) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Processos cíveis (a)	**28.119**	49.419	**32.722**	56.887
Processos tributários	**38.065**	39.186	**38.135**	41.202
Processos trabalhistas	**5.269**	8.974	**5.359**	9.254
Total (Nota 7)	**71.453**	97.579	**76.216**	107.343

(a) A redução do valor decorre basicamente de levantamento realizado em processo de natureza cível, que envolvia depósito judicial de aproximadamente 12MM.

(i) Em 31 de dezembro de 2022 há provisionado o montante de R$17.707 referentes a demandas judiciais de processos civéis, nos quais a Companhia foi incluída no polo passivo para responder patrimonialmente por cobranças de dívidas judiciais e extrajudiciais em que a devedora original é uma antiga acionista da Companhia, a Cimob Companhia Imobiliária ("Cimob"), ou envolvem outras sociedades do mesmo grupo econômico da Cimob. Nestas ações, o demandante alega que a Companhia deveria responder por dívidas da Cimob, por entender que estariam presentes os requisitos para desconsideração inversa da personalidade jurídica da Cimob para atingir a Companhia (sucessão empresarial, confusão patrimonial e/ou formação de um mesmo grupo econômico envolvendo a Companhia e o Grupo Cimob).

A Companhia não concorda com os fundamentos pelos quais vem sendo incluída nessas ações e permanece discutindo judicialmente a sua responsabilização por dívidas de empresa terceira, assim como o valor de cobrança apresentado pelos demandantes. A Companhia já obteve decisões favoráveis e desfavoráveis com relação ao tema, razão pela qual não é possível prever um resultado uniforme para todos os processos. A Companhia também busca através de ação proposta contra a Cimob e seus antigos e atuais controladores o reconhecimento de que não deve ser responsabilizada por dívidas daquela empresa, bem como a reparação dos valores já pagos pela Companhia em ações que cobram dívidas devidas pela Cimob.

15. Provisões para demandas judiciais e compromissos -- Continuação

(ii) Risco ambiental

Considerando a diversidade da legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal, que pode restringir ou impedir o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, a Companhia efetua análise de todos os riscos ambientais, incluindo a eventual existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, vegetação e a proximidade do terreno em relação a áreas de preservação permanente, de modo a mitigar riscos no desenvolvimento dos empreendimentos, durante o processo de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos.

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa.

(iii) A Companhia solicitou instauração de Procedimento Arbitral perante o Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, em 31 de julho de 2018, em face de Yogo Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Yogo");
Polo Real Estate Fundo de Investimentos e Participações e a Polo Capital Real Estate Gestão de Recursos Ltda. como as acionistas da Yogo; e Comasa – Construtora Almeida de Martins Ltda., em face do inadimplemento de obrigações contratuais. Em 31 de dezembro de 2022, ainda não há sentença proferida.

(i) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro de 2022 de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R$718.228 (R$534.533 em 2021) na controladora e R$765.703 (R$537.760 em 2021) no consolidado, baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no período deve-se à variação no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Processos cíveis	**434.911**	303.006	**459.454**	303.390
Processos tributários	**204.596**	163.276	**221.461**	163.617
Processos trabalhistas	**78.721**	68.251	**84.788**	70.753
Total	**718.228**	534.533	**765.703**	537.760

(b) Compromissos relacionados com a conclusão dos empreendimentos imobiliários

A Companhia assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras caucionadas que serão liberadas à medida que atingir os índices de garantia descritos na Nota 4.2, que incluem ainda, terrenos e recebíveis dados em garantia para a formação dos 120% do saldo devedor da dívida.

(c) Outros compromissos

Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 12 e 13, a Companhia possui compromissos relacionados à locação de quatro conjuntos comerciais onde se situam suas instalações, com o custo mensal de R$488 (aluguel + condomínio + IPTU), reajustado pela variação de IGP-M/FGV e o término do contrato em dezembro de 2027. A estimativa para os pagamentos mínimos futuros do aluguel destes contratos para o conjunto comercial (arrendamentos mercantis canceláveis) totaliza R$26.341, considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo:

	Consolidado
Estimativa de pagamentos	**2022**
2023	**1.145**
2024	**4.700**
2025	**4.826**
2026 em diante	**15.670**
	26.341

16. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

		Controladora		Consolidado	
	Vencimento	**2022**	2021	**2022**	2021
Obrigações por compra de imóveis (a)	Jan/23 à Dez/26	**37.802**	41.215	**300.769**	136.596
Ajuste a valor presente		**(1.865)**	(718)	**(10.029)**	(1.281)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços		**114**	160	**57.154**	57.356
Permuta física – Terrenos (Nota 29.i) (b)		**30.394**	32.215	**234.386**	191.366
Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 19.i.d e 19.ii.a)		**66.445**	72.872	**582.280**	382.980
Circulante		**40.437**	43.439	**413.010**	256.113
Não circulante		**26.008**	29.433	**169.270**	126.867

(a) Aumento na rubrica refere-se na transformação do Fundo Akita em Akita S/A (R$72.250) e consolidação da sociedade Bait de R$74.236.
(b) Variação referente a novos acordos realizados para aquisição de terrenos.

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	**2022**	2021	**2022**	2021
2022	**-**	43.439	**-**	256.113
2023	**37.354**	276	**430.637**	39.542
2024	**253**	458	**42.876**	42.974
2025	**28.838**	28.699	**73.988**	44.351
2026 em diante	**-**	-	**34.779**	-
	66.445	72.872	**582.280**	382.980

17. Patrimônio líquido

17.1 Capital social

O Conselho de Administração da Companhia homologou o seguinte aumento de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

• Subscrição de 3.507.200 ações ordinárias (389.689 ações ordinárias ajustadas pelo grupamento), totalizando um aumento de R$4.384 (Nota 30.ii), o preço unitário de cada ação emitida para esse aumento foi de R$1,25 (R$11,25 ajustado pelo grupamento).

Durante o exercício de 2022, a Companhia realizou os procedimentos relativos ao grupamento de ações da Companhia. Neste sentido, o capital da Companhia passa a ser dividido em 37.883.658 ações ordinárias de emissão da Companhia na razão de 9:1 ações.

Desta forma no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o capital da Companhia era de R$1.252.958.113 (R$1.248.575 em 2021), representado por 37.883.658 (337.445.361 ações em 2021 equiparado à 37.493.929 ações após o grupamento) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 32.913 ações ordinárias (296.221 em 2021 equiparadas à 32.913 após o grupamento) eram mantidas em tesouraria.

Em 24 de novembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital no valor máximo de R$150.000, com a possibilidade de emissão particular de 25.466.894 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com o valor mínimo de subscrição de R$25.000, correspondentes a 4.244.485 ações ordinários. Dentro do exercício foi realizado um adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R$34.000, em período subsequente ao exercício de 2022 foi subscrito o capital de R$78.793 (Nota 30).

		Valores mobiliários mantidos em tesouraria						
Tipo espécie	**GFSA3**	**R$**	**%**	**Valor de mercado (*) R$ mil**		**Valor contábil R$ mil**	
Data de aquisição	**Quantidade** (i)	**Preço médio ponderado**	**% - Sobre ações em circulação**	**2022**	2021	**2022**	2021
2011 20/11/2001	4.940	350,3891	0,00%	87	115	1.731	1.731
2013 Aquisições	152.455	467,9345	0,05%	2.689	3.539	71.339	71.339
2014 Aquisições	360.439	319,7910	0,11%	6.357	8.369	115.265	115.265
2014 Transferências	(45.023)	390,5357	-0,01%	(794)	(1.046)	(17.583)	(17.583)
2014 Cancelamentos	(226.565)	404,7093	-0,07%	(3.997)	(5.261)	(91.693)	(91.693)
2015 Aquisições	98.274	245,8116	0,03%	1.733	2.282	24.157	24.157
2015 Transferências	(10.069)	300,1258	0,00%	(177)	(234)	(3.022)	(3.022)
2015 Cancelamentos	(247.224)	300,1888	-0,08%	(4.361)	(5.741)	(74.214)	(74.214)
2016 Aquisições	37.113	234,2285	0,01%	655	862	8.693	8.693
2016 Transferências	(7.646)	281,0620	0,00%	(135)	(177)	(2.149)	(2.149)
2017 Transferências	(12.467)	275,5274	0,00%	(220)	(290)	(3.435)	(3.435)
2018 Aquisições	1.469.033	121,4574	0,46%	25.914	34.111	178.425	178.425
2018 Transferências	(1.924)	275,4201	0,00%	(33)	(45)	(530)	(530)
2018 Cancelamentos	(114.481)	-	-0,04%	(2.019)	(2.658)	-	-
2018 Alienação	(1.018.698)	145,3169	-0,32%	(17.970)	(23.654)	(148.034)	(148.034)
2019 Aquisições	754.890	132,6193	0,24%	13.317	17.529	100.113	100.113
2019 Transferências	(1.019)	138,3257	0,00%	(18)	(24)	(141)	(141)
2019 Cancelamentos	(41.111)	139,7919	-0,01%	(725)	(955)	(5.747)	(5.747)
2019 Alienação	(819.689)	133,7799	-0,26%	(14.459)	(19.034)	(109.658)	(109.658)
2020 Alienação	(298.315)	137,0533	-0,09%	(5.262)	(6.927)	(40.885)	(40.885)
Total	**32.913**	**79,9673**	**0,01%**	**582**	**761**	**2.632**	**2.632**

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2022 de R$9,90 (R$18,09 em 2021) não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

A Companhia mantém as ações em tesouraria adquiridas em 2001 em função de garantia para execução de ações judiciais (Nota 15(a)(i)).

17. Patrimônio líquido -- Continuação

17.1 Capital social -- Continuação

A mutação do número de ações em circulação se deu no seguinte formato:

	Ações ordinárias - Em milhares
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2020	**290.513**
Subscrição de ações	36.770
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	(8.807)
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2021	**318.476**
Grupamento de ações	(283.090)
Subscrição de ações	390
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	15.364
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2022	**51.140**
Média ponderada das ações em circulação (Nota 26)	**37.428**

17.2 Destinações do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem a seguinte destinação, após dedução de eventuais prejuízos acumulados e provisão para imposto.

de renda: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou quando o saldo da reserva legal acrescido das reservas de capital exceder 30% do capital social; (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios; e (iii) importância não superior a 71,25% para constituição de Reserva de Investimentos, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e suas controladas.

O Conselho de Administração, ad referendum da Assembleia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2022.

Em função do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a destinação foi conforme a seguir:

Saldo de resultados acumulados de 2020	-
Destinação de lucros acumulados:	
Resultado líquido do exercício em 2021	81.254
Reserva legal	(4.063)
Reserva de lucros à realizar	(19.298)
Reserva para Investimentos	(57.893)
Saldo de resultados acumulados de 2021	**-**
Reserva para Investimentos	**-**
Resultado líquido do exercício em 2022	(83.173)
Absorção de Prejuizos acumulados	83.173
Saldo de resultados acumulados de 2022	**-**

17. Patrimônio líquido -- Continuação

17.3 Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (Nota 21) e apresentaram os seguintes efeitos no resultado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022.

	Controladora e Consolidado	
	2022	2021
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	**(1.646)**	(2.822)
Phantom Shares (Nota 17.3)	**175**	815
Total despesas com outorga de ações (Nota 22)	**(1.471)**	(2.007)

As movimentações das opções em circulação no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

	2022		2021	
	Número de opções	**Média ponderada do preço de exercício (Reais)**	**Número de opções**	**Média ponderada do preço de exercício (Reais)**
Opções em circulação no início do exercício	**324.755**	**53,10**	109.493	149,04
Opções outorgadas	**-**	**-**	360.347	31,41
Opções exercidas	**-**	**-**	(114.335)	31,41
Opções expiradas	**-**	**-**	(30.751)	(145,44)
Opções em circulação no final do exercício	**324.755**	**53,10**	324.755	53,10

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2022 são como segue:

Opções em circulação			**Opções exercíveis**	
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do exercício (R$)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R$)
324.755	**1,03**	**54,10**	**30.587**	**174,68**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias.

Os modelos utilizados pela Companhia para precificação das opções outorgadas são o modelo Binomial para as opções tradicionais e o modelo MonteCarlo para as opções sob o formato de Restricted Stock Options.

17.4 Remuneração com base em ações - *Phantom Shares*

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possui programas de remuneração baseado em ações – *Phantom Shares* .

18. Imposto de renda e contribuição social

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 dezembro de 2022 e de 2021 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	**(67.463)**	90.054	**(61.208)**	166.039
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	**22.937**	(30.618)	**20.811**	(56.454)
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e	**(971)**	300	**(5.742)**	8.760
Equivalência patrimonial	**(1.567)**	66.636	**(4.108)**	62.195
Plano de opções de ações	**560**	1.000	**560**	1.000
Outras diferenças permanentes	**(8.315)**	3.527	**(5.734)**	3.433
Creditos Fiscais não constituidos	**(7.264)**	(3.194)	**(12.582)**	(32.530)
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	**(21.091)**	(46.451)	**(15.164)**	(71.394)
Total	**(15.711)**	(8.800)	**(21.959)**	(84.990)
Despesas de imposto corrente	**(971)**	(312)	**(26.347)**	(13.678)
Receitas de imposto diferido	**(14.739)**	(8.488)	**4.387**	(71.312)

(i) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores, que não possuem prazo prescricional, na extensão que é provável que o lucro tributável seja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias, com base nas premissas e condições estabelecidas no modelo de negócios da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	**79.492**	83.238	**79.918**	83.497
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	**10.129**	11.671	**10.258**	11.720
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	**231.717**	248.086	**232.158**	248.210
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	**6.988**	10.282	**6.988**	10.282
Demais provisões	**1.234**	7.998	**(95)**	7.999
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	**503.770**	459.231	**548.649**	520.032
Benefício fiscal decorrente de controladas				
	833.330	**820.506**	**877.876**	**881.740**
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	**(791.933)**	(770.843)	**(833.694)**	(818.513)
	(791.933)	**(770.843)**	**(833.694)**	**(818.513)**
Passivo				
Deságios	**(1.448)**	(2.069)	**(534)**	(63.864)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	**(33.892)**	(20.260)	**(39.207)**	(20.260)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	**(43.124)**	(49.663)	**(96.880)**	(65.804)
	(78.464)	**(71.992)**	**(136.621)**	**(149.928)**
Total líquido	**(37.067)**	**(22.329)**	**(92.439)**	**(86.701)**

Os saldos de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social a compensar são demonstrados abaixo:

	Controladora					
	2022			2021		
	Imposto de renda	**Contribuição social**	**Total**	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	**1.526.223**	**1.526.223**	**-**	1.350.679	1.350.679	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	**381.556**	**137.360**	**518.916**	337.670	121.561	459.231
Crédito fiscal reconhecido	**7.796**	**2.806**	**10.602**	4.926	1.773	6.699
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	**373.760**	**134.554**	**508.314**	332.744	119.788	452.532

	Consolidado					
	2022			2021		
	Imposto de renda	**Contribuição social**	**Total**	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	**1.712.004**	**1.712.004**	**-**	1.427.860	1.427.860	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	**428.001**	**154.080**	**582.082**	356.965	128.507	485.472
Crédito fiscal reconhecido	**7.796**	**2.806**	**10.602**	4.926	1.773	6.699
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	**420.205**	**151.274**	**571.480**	352.039	126.734	478.733

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o efeito credor de imposto de renda e contribuição social na demonstração de resultado da Companhia, deve-se principalmente à baixa e à perda (impairment) registrada sobre o valor inicial da parcela de remensuração de investimento avaliado a valor justo, respectivamente.

19. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros etc.) o qual é submetido aos órgãos da Administração competentes para aprovação e posterior operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. As operações da Companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

(i) Considerações sobre riscos

(a) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(b) Instrumentos financeiros derivativos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia contratou um instrumento derivativo referente a sua 17º emissão de debêntures, o instrumento é avaliado a mercado em cada uma das datas base de encerramento do exercício afim de atualizar o saldo e reconhcer os impactos dessa variação dentro das suas demonstrações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não contratou novos instrumentos financeiros derivativos.

(c) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas nas Notas 12 e 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos (Nota 5), incide juros de 12% ao ano, apropriado "*pro rata temporis*".

(d) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, mitigando adequadamente o risco de liquidez para a Companhia e controladas (Notas 12 e 13).

19. Instrumentos financeiros -- Continuação

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, debêntures, operações a termo, obrigações com cessões de créditos, fornecedores, obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes, são conforme segue:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	**Controladora**				
Passivo	**Menos de 1 ano**	**1 a 3 anos**	**4 a 5 anos**	**Mais que 5 anos**	**Total**
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	429.764	74.969	-	-	**504.733**
Debêntures (Nota 13)	14.528	293.498	-	-	**308.026**
Operação derivativo	-	-	-	-	**-**
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	-	-	-	-	**-**
Fornecedores (Nota 14 e 19.ii.a)	800	9.549	-	-	**10.349**
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	40.437	26.008	-	-	**66.445**
	485.529	**404.024**	**-**	**-**	**889.553**
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	178.767	-	-	-	**178.767**
Instrumentos Debênture Conversível	-	123.291	-	-	**123.291**
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)	65.241	-	-	-	**65.241**
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	301.766	25.896	31.573	-	**359.235**
	545.774	**149.187**	**31.573**	**-**	**726.534**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	**Consolidado**				
Passivo	**Menos de 1 ano**	**1 a 3 anos**	**4 a 5 anos**	**Mais que 5 anos**	**Total**
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	522.562	888.958	-	-	**1.411.520**
Debêntures (Nota 13)	220.532	358.085	-	-	**578.617**
Operação derivativo	-	-	-	-	**-**
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	-	-	-	-	**-**
Fornecedores (Nota 14 e Nota 19.ii.a)	3.810	10.937	-	-	**14.747**
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	413.010	169.270	-	-	**582.280**
	1.159.914	**1.427.250**	**-**	**-**	**2.587.164**
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	23.005	-	-	-	**23.005**
Instrumentos Debênture Conversível		123.291			**123.291**
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)	65.241	-	-	-	**65.241**
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	679.546	35.004	33.330	-	**747.880**
	767.792	**158.295**	**33.330**	**-**	**959.417**

(i) Considerações sobre riscos

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	Hierarquia de valor justo					
	Controladora			**Consolidado**		
Em 31 de dezembro de 2022	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	**-**	**-**	**-**	**-**	**23.005**	**-**
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)	**-**	**65.241**	**-**	**-**	**65.241**	**-**
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	**-**	**178.767**	**-**	**-**	**509.125**	**-**
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	**-**	**123.291**	**-**	**-**	**123.291**	**-**

	Hierarquia de valor justo					
	Controladora			**Consolidado**		
Em 31 de dezembro de 2021	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	**576**	-	-	**35.424**	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	**301.692**	-	-	**978.254**	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	**4.328**	-	-	**4.328**	-

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

19. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

a) Cálculo do valor justo

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável.

(i) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.

(ii) O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 estão demonstrados a seguir:

	Controladora				
	2022		2021		
	Valor contábil	**Valor justo**	**Valor contábil**	**Valor justo**	**Classificação**
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	**-**	**-**	576	576	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	**178.767**	**178.767**	301.692	301.692	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	**359.235**	**359.235**	428.286	428.286	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	**-**	**-**	-	-	(*)
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)	**65.241**	**65.241**	-	-	(**)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	**84.777**	**84.777**	85.662	85.662	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	**504.733**	**451.219**	371.665	320.888	(**)
Debêntures (Nota 13)	**308.026**	**296.676**	329.129	300.184	(**)
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	**-**	**-**	4.328	4.328	(**)
Fornecedores	**10.349**	**10.349**	1.800	1.800	(**)
Obrigações com cessão de crédito	**-**	**-**	12.366	12.366	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	**66.445**	**66.445**	72.872	72.872	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.2)	**18.629**	**18.629**	29.455	29.455	(**)

	Consolidado				
	2022		2021		
	Valor contábil	**Valor justo**	**Valor contábil**	**Valor justo**	**Classificação**
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	**23.005**	**23.005**	35.424	35.424	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	**509.125**	**509.125**	978.254	978.254	(*)
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)	**65.241**	**65.241**	-	-	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	**747.880**	**747.880**	541.731	541.731	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	**-**	**-**	-	-	(*)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	**55.107**	**55.107**	44.972	44.972	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	**1.411.520**	**937.888**	875.117	670.315	(**)
Debêntures (Nota 13)	**578.617**	**520.897**	689.779	543.550	(**)
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	**-**	**-**	4.328	4.328	(**)
Fornecedores	**14.747**	**14.747**	56.382	56.382	(**)
Obrigações com cessão de crédito	**-**	**-**	14.131	14.131	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	**582.280**	**582.280**	382.980	382.980	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.1)	**11.219**	**11.219**	9.001	9.001	(**)

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

19. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros -- Continuação

b) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("*covenants*"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (*cross default* ou *cross acceleration*), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações.
Essas cláusulas restritivas estão sendo observadas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

(iii) Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures, obrigações com cessões de créditos e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	**504.733**	371.665	**1.411.520**	875.117
Debêntures (Nota 13)	**308.026**	329.129	**578.617**	689.779
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	**(178.767)**	(302.268)	**(532.130)**	(1.013.678)
Dívida líquida	**633.992**	398.526	**1.458.007**	551.218
Patrimônio líquido	**1.772.108**	1.815.251	**1.772.906**	1.815.954

(iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 dezembro de 2022 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2022, além dos instrumentos derivativos, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI);

b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA);

c) Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

19. Instrumentos financeiros -- Continuação

Para a análise de sensibilidade do exercício findo em 31 dezembro de 2022, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 12,39%, TR a 1,63%, INCC a 9,27%, IPCA a 5,79% e IGP-M a 5,45%. Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação
Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação
Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2022. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

		Cenário - Consolidado					
		I	II	III	III	II	I
Operação	**Risco**	**Alta 50%**	**Alta 25%**	**Alta 10%**	**Queda 50%**	**Queda 25%**	**Queda 10%**
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	16.821	8.410	3.364	(16.821)	(8.410)	(3.364)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(44.204)	(22.102)	(8.841)	44.204	22.102	8.841
Debêntures	Alta/queda do CDI	(7.679)	(3.839)	(1.536)	7.679	3.839	1.536
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	(6.799)	(3.400)	(1.360)	6.799	3.400	1.360
Efeito líquido da variação do CDI		**(41.861)**	**(20.931)**	**(8.373)**	**41.861**	**20.931**	**8.373**
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(2.947)	(1.473)	(589)	2.947	1.473	589
Efeito líquido da variação do TR		**(2.947)**	**(1.473)**	**(589)**	**2.947**	**1.473**	**589**
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(2.059)	(1.030)	(412)	2.059	1.030	412
Efeito liquido da variação do IPCA		**(2.059)**	**(1.030)**	**(412)**	**2.059**	**1.030**	**412**
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	(9.631)	(4.815)	(1.926)	9.631	4.815	1.926
Obrigações por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	9.741	4.870	1.948	(9.741)	(4.870)	(1.948)
Efeito líquido da variação do INCC		**110**	**55**	**22**	**(110)**	**(55)**	**(22)**
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	25.194	12.597	5.039	(25.194)	(12.597)	(5.039)
Efeito líquido da variação do IGP-M		**25.194**	**12.597**	**5.039**	**(25.194)**	**(12.597)**	**(5.039)**

20. Partes relacionadas

20.1 Saldos com partes relacionadas

As transações entre a controladora e as empresas relacionadas são realizadas em condições e preços estabelecidos entre as partes.

	Controladora		Consolidado	
Contas correntes	**2022**	2021	**2022**	2021
Ativo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	**-**	33	**31.891**	35.607
Controladas	**-**	-	**31.891**	30.821
Controladas em conjunto	**-**	-	**-**	4.753
Coligadas	**-**	33	**-**	33
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	**18.359**	17.854	**18.359**	17.854
Mútuo a receber (d) (Nota 19.ii.a)	**84.777**	85.662	**55.107**	44.972
Dividendos a receber	**11.743**	8.009	**-**	-
Total contas correntes - ativo	**114.879**	111.558	**105.357**	98.433
Circulante	**54.032**	49.673	**29.965**	31.667
Não circulante	**60.847**	61.885	**75.392**	66.766
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs:	**(646.210)**	(168.024)	**(42.701)**	(64.565)
Controladas	**(591.355)**	(119.244)	**(11.219)**	(16.911)
Controladas em conjunto	**(24.564)**	(2.319)	**(2.464)**	(2.319)
Coligadas	**(30.291)**	(46.461)	**(29.018)**	(45.335)
Mútuo a pagar (d) (Nota 19.ii.a)	**(18.629)**	(29.455)	**(9.428)**	(9.001)
Subtotal contas correntes - passivo	**(664.839)**	(197.479)	**(52.129)**	(73.566)
Circulante	**655.491**	189.428	**51.058**	63.140
Não circulante	**9.348**	8.051	**1.071**	10.427

(a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de condomínios e/ou consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento pré-determinado. Tais operações visam simplificar as relações comerciais que demandem administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia recebe uma remuneração pela administração destes empreendimentos.

(b) Refere-se a transações entre a líder do consórcio, parceiros e condomínios.

(c) Refere-se a operações em obras de terceiros.

(d) Os mútuos da Companhia com suas controladas, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa destas controladas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros ali descritos contratualmente. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio.

20. Partes relacionadas -- Continuação

20.1 Saldos com partes relacionadas -- Continuação

A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber e a pagar da Companhia são demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado			
	2022	2021	**2022**	2021	**Natureza**	**Taxa de juros**
Gafisa Propriedades S.A	**10.486**	30.491	**-**	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Lagunas - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	**6.624**	6.624	**6.624**	6.624	Construção	12% a.a. + IGPM
Upcon 33 Empr. Imob.	**1.779**	1.779	**-**	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Upcon 36 Empr. Imob.	**2.672**	2.672	**-**	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Upcon Spe 20 Empr. Imob.	**154**	154	**-**	-	Construção	3% a.a. + CDI
Upcon Spe 22 Empr. Imob.	**5.594**	5.594	**-**	-	Construção	4% a.a. + CDI
Manhattan Residencial I	**405**	406	**405**	407	Construção	10% a.a. + TR
Scena Ipiranga - Liga das Senhoras Ca	**19.122**	-	**-**	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Target Offices & Mall- SPE Yogo Part. Emp. Im. e Comasa Const	**37.941**	37.942	**37.941**	37.941	Construção	12% a.a. + IGPM
REC Maguta	**-**	-	**10.137**	-	Gestão de Prop.	10% a.a. + CDI
Total a receber	**84.777**	85.662	**55.107**	44.972		
Gafisa Propriedades S.A	**9.337**	20.454	**-**	-	Capital de Giro	n/a
Dubai Residencial	**1.398**	1.352	**1.398**	1.352	Construção	6% a.a.
Parque Arvores	**4.097**	3.962	**4.097**	3.962	Construção	6% a.a.
Parque Aguas	**3.797**	3.687	**3.933**	3.687	Construção	6% a.a.
Total a pagar	**18.629**	29.455	**9.428**	9.001		

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram registradas receitas financeiras referentes aos juros sobre mútuos no montante de R$0 (R$804 em 2021) na controladora e no consolidado (Nota 24).

20.2 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das controladas possuem garantias de aval ou fiança na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R$1.387.598 em 31 de dezembro de 2022 (R$926.281 em 31 de dezembro de 2021).

21. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	**148.092**	221.200	**1.158.928**	834.063
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (Nota 5)	**10.964**	7.588	**16.081**	19.997
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	**(14.918)**	(19.144)	**(39.012)**	(35.752)
Receita operacional líquida	**144.138**	209.644	**1.135.997**	818.308

22. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	**(56.659)**	(29.385)	**(440.154)**	(324.730)
Custo de terrenos	**30.708**	(48.425)	**(343.975)**	(242.258)
Custo de incorporação	**(2.736)**	(4.526)	**(14.420)**	(16.562)
Prov. para perda na realização de imóveis a comercializar (Notas 6 e 8)	**(1.441)**	44.103	**(24.962)**	41.235
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	**(43.175)**	(20.816)	**(149.231)**	(41.863)
Manutenção/garantia	**(4.608)**	(28.121)	**(10.188)**	(25.500)
Total custo de incorporação e venda de imóveis	**(77.911)**	(87.170)	**(982.930)**	(609.678)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	**(4.156)**	(4.477)	**(29.071)**	(20.364)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	**(5.956)**	(6.813)	**(17.593)**	(11.355)
Despesas com marketing institucional e *Customer Relationship Management* (CRM)	**(633)**	(1.345)	**(7.709)**	(5.442)
Outras	**(2.842)**	(210)	**(1.024)**	(7.034)
Total despesas comerciais	**(13.587)**	(12.845)	**(55.397)**	(44.195)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	**(38.055)**	(36.880)	**(49.294)**	(36.880)
Despesas com benefícios a empregados	**(5.641)**	(4.701)	**(7.277)**	(4.701)
Despesas com viagens e utilidades	**(1.541)**	(940)	**(2.420)**	(940)
Despesas com serviços prestados	**(26.972)**	(38.913)	**(35.247)**	(38.913)
Despesas com aluguéis e condomínios	**(2.646)**	(4.781)	**(5.327)**	(4.781)
Despesas com informática	**(9.670)**	(7.594)	**(10.260)**	(7.594)
Despesas com desenvolvimento organizacional	**(1.210)**	(2.019)	**(1.861)**	(2.019)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 17.3)	**(1.471)**	(2.007)	**(1.471)**	(2.007)
Despesas com provisão de participação no lucro	**(3.622)**	(31.588)	**(3.622)**	(31.588)
Outras	**12.770**	15.491	**(895)**	5.991
Total despesas gerais e administrativas	**(78.058)**	(113.932)	**(117.674)**	(123.432)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 15)	**(39.387)**	(61.980)	**(42.861)**	(60.474)
Ganho por compra vantajosa	**-**	-	**-**	175.440
Outras	**(23.456)**	(330)	**(24.513)**	39.348
Total outras receitas/(despesas), líquidas	**(62.843)**	(62.310)	**(67.374)**	154.314

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	**18.155**	16.459	**35.489**	21.786
Operações com derivativos (Nota 19.1)	**123.291**	-	**123.291**	-
Receita financeira sobre contrato de mútuo (Nota 20.1)	**-**	804	**-**	804
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	**-**	-	**38.689**	42.852
Outras receitas financeiras	**130**	283	**2.461**	425
Sub-total receitas financeiras	**141.576**	17.546	**199.930**	65.867
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	**(94.039)**	(43.053)	**(74.455)**	(39.276)
Amortização custo das debêntures	**(313)**	(1.632)	**(4.491)**	(1.632)
Despesas bancárias	**(5.026)**	(20.510)	**(13.897)**	(48.312)
Operações com derivativos (Nota 19.1.d)	**(229)**	(4.328)	**(229)**	(4.328)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	**(8.189)**	(7.725)	**(36.962)**	(16.899)
Sub-total despesas financeiras	**(107.796)**	**(77.248)**	**(130.034)**	**(110.447)**
Total resultado financeiro, líquido	**33.780**	**(59.702)**	**69.896**	**(44.580)**

24. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os montantes registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

	Remuneração da Administração		
Exercícios findo em 31 de Dezembro de 2022	**Conselho de Administração**	**Diretoria executiva**	**Conselho fiscal**
Número de membros	7	7	3
Remuneração Fixa do exercício (em R$)			
Salário/pró-labore	840	4.093	360
Benefícios diretos e indiretos	-	393	-
Outros (INSS)	168	943	72
Valor mensal da remuneração (em R$)	70	351	
Total da remuneração	1.008	5.429	432
Participação nos lucros e resultado (Nota 24.iii)	1.724	7.045	**-**
Total remuneração administração	**2.732**	**12.474**	**432**

	Remuneração da Administração		
Exercícios findo em 31 de Dezembro de 2021	**Conselho de Administração**	**Diretoria executiva**	**Conselho fiscal**
Número de membros	7	9	3
Remuneração Fixa do exercício (em R$ mil)			
Salário/pró-labore	996	4.077	240
Benefícios diretos e indiretos	-	262	-
Outros (INSS)	193	2.034	42
Valor mensal da remuneração (em R$)	99	541	24
Total da remuneração	**1.189**	**6.373**	**282**
Participação nos lucros e resultado (Nota 24.iii)	9.500	3.123	**-**
Total remuneração administração	**10.689**	**9.496**	**282**

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2022, foi fixada no limite de até R$21.559 (R$11.986 em 2021), a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 20 de abril de 2022.

(ii) Operações comerciais

No período findo em 31 de dezembro de 2022, o montante de operações contratadas por unidades vendidas à Administração é de R$3.219 (R$2.817 em 2021) e o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R$0 (R$0 em 2021)

24. Transações com a Administração e empregados -- Continuação

(iii) Participação nos lucros e resultado

A Companhia mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados da Companhia.

Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia registrou uma provisão de despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R$31.588 na controladora e no consolidado (R$16.194 em 2020) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" (Nota 23).

	Controladora e Consolidado	
	2022	**2021**
Diretoria Executiva (Nota 24.i)	7.045	6.383
Demais colaboradores	-	25.205
Total participação nos lucros e resultados	**7.045**	**31.588**

25. Seguros

A Gafisa S.A. e suas controladas mantêm seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2022:

Modalidade seguro	**Cobertura R$mil**
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	3.750.060
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	203.636
	3.953.696

26. Lucro e prejuízo por ação

De acordo com o CPC 41, a Companhia deve apresentar os prejuízos básico e diluído por ação. Os dados de comparação dos lucros/prejuízos básico e diluído se baseiam na média ponderada de ações em circulação do exercício, e todas as ações com potencial de diluição em aberto para cada exercício apresentado, respectivamente.

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações e as ações resgatáveis de participação de acionistas não controladores tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro e prejuízo por ação básico e diluído. Em função do prejuízo do período findo em 31 de dezembro de 2022, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	2022	2021
Numerador básico		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	**(83.173)**	81.254
Lucro não distribuído de operações descontinuadas	**-**	-
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	**(83.173)**	81.254
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1)	**37.428**	296.036
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	**(2,222)**	0,274
De operações continuadas	**(2,222)**	0,274
Numerador diluído		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	**(83.173)**	81.254
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	**(83.173)**	81.254
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1)	**37.428**	296.036
Opções de ações	**(882)**	3.022
Efeito anti-diluição	**882**	-
Média ponderada diluída do número de ações	**37.428**	299.058
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	**(2,222)**	0,272
De operações continuadas	**(2,222)**	0,272

27. Informações por segmento

A administração da Companhia analisa informações por segmento por meio das localizações geográfica das operações em que atua.
Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Gafisa, para empreendimentos de alta e média renda no Brasil, exceto Rio de Janeiro, Gafisa Rio, para empreendimentos de alta e média renda no estado do Rio de Janeiro.

A Administração da Companhia, responsável por alocar recursos nos negócios e monitorar o progresso dos mesmos, usa informações a valor presente econômico, derivada de uma combinação de resultados operacionais históricos e resultados operacionais projetados.
A Companhia apresenta abaixo as principais rubricas da demonstração do resultado e do balanço patrimonial relacionada a cada segmento de atuação.
As informações por segmento não segregam despesas operacionais. Receitas de clientes individuais não representam mais que 10% das receitas líquidas de vendas ou prestação de serviços.

			Consolidado
	Gafisa	**Gafisa Rio**	**2022**
Receita operacional líquida	763.202	372.795	1.135.997
Custo operacional	(673.628)	(309.302)	(982.930)
Lucro bruto	**89.574**	**63.493**	**153.067**
Despesas com vendas	(47.839)	(7.558)	(55.397)
Despesas gerais e administrativas	(96.767)	(20.907)	(117.674)
Outras receitas / (despesas), líquidas	(69.754)	5.408	(64.346)
Depreciação e amortização	(31.617)	(53)	(31.670)
Equivalência patrimonial	(12.082)	-	(12.082)
Despesa financeira	(108.664)	(21.370)	(130.034)
Receita financeira	195.105	4.825	199.930
Despesas com impostos	(13.825)	(8.134)	(21.959)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício atribuído a sócios da empresa controladora	(92.836)	9.664	(83.172)
Clientes (curto e longo prazos)	461.184	286.696	747.880
Estoques (curto e longo prazos)	2.473.913	443.201	2.917.114
Outros ativos	1.604.421	340.549	1.821.680
Total ativo	**4.489.374**	**997.300**	**5.486.674**
Total passivo	**2.982.731**	**731.037**	**3.713.768**

28. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

Em atendimento aos Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas incorporadoras imobiliárias brasileiras, a Companhia apresenta informações acerca dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2022:

	Consolidado 2022
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	674.702
Custo orçado a incorrer de unidades vendidas	(431.407)
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque	(595.084)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	1.832.994
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	1.173.090
Distratos – receitas estornadas	(14.798)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	**1.158.292**
Receita de vendas a apropriar (a-b) (a)	**674.702**
(ii) Receita de indenização por distratos	**500**
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	**37.883**
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	82.160
Ajustes em contas a receber de clientes	59.223
Receita indenização por distratos	(9.175)
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(1.222.687)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(718.772)
Encargos Financeiros Apropriados	(74.132)
Distratos – custos de construção	-
Distratos – encargos financeiros	1.625
(b) Custo incorrido líquido	**(791.280)**
Custo a incorrer das unidades vendidas (a-b) (b)	**(431.407)**
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.709.277)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	1.114.193
Custo orçado a apropriar	**(595.084)**

(a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e portanto não apropriada ao resultado.

(b) Os custos orçados das unidades vendidas e em estoque a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas à medida que são incorridas.

Em 31 de dezembro de 2022, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 66,0% (52,57% em 2021).

29. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

(i) Transações que não afetaram o Caixa e Equivalentes de Caixa

A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimentos e financiamentos que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa, as quais não foram incluídas nas demonstrações de fluxo de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	**2022**	2021
Integralização (redução) capital	**666.616**	69.791	**-**	(684)
Investimentos capitalização (nota 9)	**-**	346.989	**-**	-
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	**(11.815)**	4.778	**(209.877)**	(1)
Permuta física - Terrenos (Nota 16)	**(1.821)**	(27.931)	**43.020**	(27.931)
	652.980	393.627	**(166.857)**	(28.616)

(ii) Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividade de financiamento.

		Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		
Controladora	**Saldo Inicial 2021**	**Captações/ Recebimento**	**Pagamento Juros**	**Pagamento principal**	**Juros e correção monetária**	**Outros**	**Saldo final 2022**
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	**(700.794)**	(131.418)	26.041	173.955	(52.929)	-	**(685.145)**
Operações com mútuos (Nota 20.1)	**(29.455)**	-	-	-	(10.333)	-	**(39.788)**
Capital social integralizado (Nota 17.1)	**(1.248.575)**	(4.384)	-	-	-	(34.000)	**(1.286.959)**
Reserva de capital	**(250.599)**	-	-	-	-	-	**(250.599)**
	(2.229.423)	**(135.802)**	**26.041**	**173.955**	**(63.262)**	**(34.000)**	**(2.262.491)**

		Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		
Consolidado	**Saldo Inicial 2021**	**Captações/ Recebimento**	**Pagamento Juros**	**Pagamento principal**	**Juros e correção monetária**	**Outros**	**Saldo final 2022**
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	**(1.564.895)**	83.038	(145.365)	(15.172)	(220.122)	-	**(1.862.516)**
Operações com mútuos (Nota 20.1)	**(9.001)**	-	-	-	(10.575)	-	**(19.576)**
Capital social integralizado (Nota 17.1)	**(1.248.575)**	(4.384)	-	-	-	(34.000)	**(1.286.959)**
Reserva de capital	**(250.599)**	-	-	-	-	-	**(250.599)**
	(3.073.070)	**78.654**	**(145.365)**	**(15.172)**	**(230.697)**	**(34.000)**	**(3.419.650)**

30. Eventos subsequentes

(i) Subscrição de Capital

Em 03 de janeiro de 2023, o Conselho de Administração da companhia deliberou a homolodação do aumento de capital social mediante a emissão de novas 13.256.263 novas ações, pelo preço de emissão de R$ 5,89, consolidado um aumento de capital na companhia de R$78.794 (Nota 17). Tendo em vista a homologalçao do aumento de capital, o capital social da Companhia passará de R$1.252.958 para R$1.331.038.

(ii) Proposta de aumento de Capital

Em 10 de março de 2023, o Conselho de Administração da companhia aprovou o aumento do capital social mediante a emissão de novas 28.490.029 novas ações, dentro do limite máximo de R$200.000 mil, com o mínimo de R$50.000 mil e com a emissão particular de 7.122.508 ações ordinárias. Considerando o valor máximo deste aumento o capital social da Companhia será de R$1.531.037 mil.

(iii) Desregister SEC

Em 17 de março de 2023, a Companhia concluiu seu processo de *deregister* junto a Comissão de Valores Mobiliários dos EUA ("SEC") através da apresentação do formulário 15F, a partir da apresentação desse formulário as obrigações de comunicações em relação à SEC serão imediatamente suspensas. A Companhia manterá a listagem de suas ações ordinárias na Bolsa de Valores de São Paulo – B3.

Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2022

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

D E C L A R A Ç Ã O

Os Diretores da Gafisa S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 3º andar, conjunto 32, bloco 2, Edifício Sao Luiz, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022; e

ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 27 de março de 2023

GAFISA S.A.

A Diretoria

Declaração dos diretores sobre o parecer dos auditores independentes
31 de dezembro de 2022

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

D E C L A R A Ç Ã O

Os Diretores da Gafisa S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 3º andar, conjunto 32, bloco 2, Edifício Sao Luiz, Vila Nova Conceição, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022; e

ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 27 de março de 2023

GAFISA S.A.

A Diretoria

GAFISA S.A.
CNPJ/MF n° 01.545.826/0001-07
NIRE 35.300.147.952

RELATÓRIO DO COMITÊ DE AUDITORIA

Reunidos no dia 27.03.2023, às 11:00 horas, na sede social da GAFISA S.A., localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1830 – Sala 111 – Bloco 1, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04543-900 ("Companhia"), os membros do Comitê de Auditoria ("CoAud") abaixo assinados, emitiram o presente relatório, compreendendo as atividades do CoAud desempenhadas entre 17.03.2022 e 27.03.2023. Nesse intervalo foram realizadas 7 reuniões.

Especial atenção do CoAud foi dispensada em relação ao entendimento da estrutura corporativa e funcionamento da Companhia, considerando a troca da gestores e a continuidade do processo de reestruturação operacional e estratégica, contexto que permeia um conjunto de alterações de normas e procedimentos, que alcançam aperfeiçoamentos na própria estrutura de governança corporativa.

O CoAud debateu com a Administração e Área de Compliance e Jurídico a execução do ciclo das atividades de auditoria interna, que vem sendo executada ao longo do ano de 2022. Também foi objeto de análise a matriz de riscos, apresentando sugestões sobre o escalonamento e a priorização de riscos, controles internos, linhas de defesa e procedimentos.

O CoAud vem interagindo com a Administração no sentido de acompanhar a adoção das novas medidas e políticas de gestão, que visam a atuar nas distorções operacionais apontadas pela Auditoria Interna, a ampliação do escopo dos treinamentos de compliance, canal de denúncias, disseminação da cultura de governança corporativa e garantia de receita, ficando satisfeito com o estágio do progresso dos controles e correções já implantadas até o momento, que se apresentam como adequadas para fins de mitigação dos riscos tratados.

O CoAud avalia como adequado o escopo e a qualidade das informações fornecidas pelos auditores externos, não tendo sido observadas situações que possam afetar a objetividade e a independência profissional.

O CoAud debateu as demonstrações financeiras do exercício findo em 31.12.2022, debatendo com os auditores externos, conselho fiscal e a Administração; chamando a atenção para os temas que compõem os principais assuntos de auditoria e, principalmente, para o parágrafo de ênfase que não implicou em restrição de opinião no Relatório de Auditoria, que faz remissão à Nota Explicativa nº 2.1, de que 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) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o

entendimento manifestado pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

Registra-se que em 17.03.2023 a GAFISA S.A. protocolou na Bolsa de Valores de Nova Iorque o pedido de deslistagem dos *ADR – American Depositary Receipts* (Recibos de Depósitos Americanos de Ações) da Companhia, estando com as operações de seus títulos suspensas, conforme reportado na Nota Explicativa de Eventos Subsequentes.

O CoAud fez recomendações que foram transmitidas aos executivos da Companhia, extensivas ao Conselho de Administração, incluindo temas como diversidade, inclusão e sustentabilidade, para fins de serem mais aprofundadas e desenvolvidas nos planos de ação.

São Paulo/SP, 27 de março de 2023.

Membros

_____ _____

Gilberto Braga Pedro Carvalho de Mello

_____

Thomas Reichenheim

GAFISA S.A.
CNPJ/MF n° 01.545.826/0001-07
NIRE 35.300.147.952
Companhia Aberta

EXTRATO DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 27 DE MARÇO DE 2023

Certifica-se que no dia 27 de março de 2023, às 16:00, na sede da Gafisa S.A. ("Companhia"), na capital do estado de São Paulo, na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, cj. 131, Cond. Ed. São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-900 e por teleconferência, participaram de reunião a maioria dos membros do Conselho de Administração da Companhia, tendo sido deliberado o seguinte:

"(i) Após apresentação das convidadas à reunião, foi aprovada, pela unanimidade de membros e, sem ressalvas, a divulgação das informações financeiras trimestrais relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do relatório da administração, das notas explicativas e do parecer dos auditores independentes."

Assinaturas: Leo Julian Simpson (Presidente), João Pedro Figueiredo (Secretário). Conselheiros: Leo Julian Simpson; Antonio Carlos Romanoski; Eduardo Laranjeira Jácome, Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim e Gilberto Benevides.

Certifica-se que a presente foi extraída de original lavrado em livro próprio.

João Pedro Figueiredo
Secretário da Mesa









Release de Resultados 4T22

Gafisa

Aviso

Este relatório contém projeções esperadas que estão sujeitas a riscos e incertezas. Estas projeções são baseadas em expectativas e suposições da nossa Administração, igualmente dos membros do Conselho, levando em consideração as informações que a Companhia tem acesso atualmente. As exceções relacionadas às declarações prospectivas também incluem informações sobre resultados operacionais potenciais ou supostos, bem como declarações precedidas, seguidas ou incluindo as palavras "acredita", "pode", "vai", "continua", "esperar", "prever", "pretender", "planejar", "estimar" ou expressões similares. As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições, pois referem-se a eventos futuros, portanto, sujeito a circunstâncias que podem ocorrer ou não, os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas podem diferir significativamente daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações de previsão. A maioria dos fatores que determinarão esses resultados e valores vão além de nossa capacidade de controle ou previsão.

DESTAQUES GAFISA

São Paulo, 28 de março de 2023 – Gafisa S.A. (B3: GFSA3), uma das principais incorporadoras de alta renda do Brasil, anuncia hoje os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre e do ano de 2022, encerrados em 31 de dezembro de 2022. As informações operacionais e financeiras da Gafisa, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais (R$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

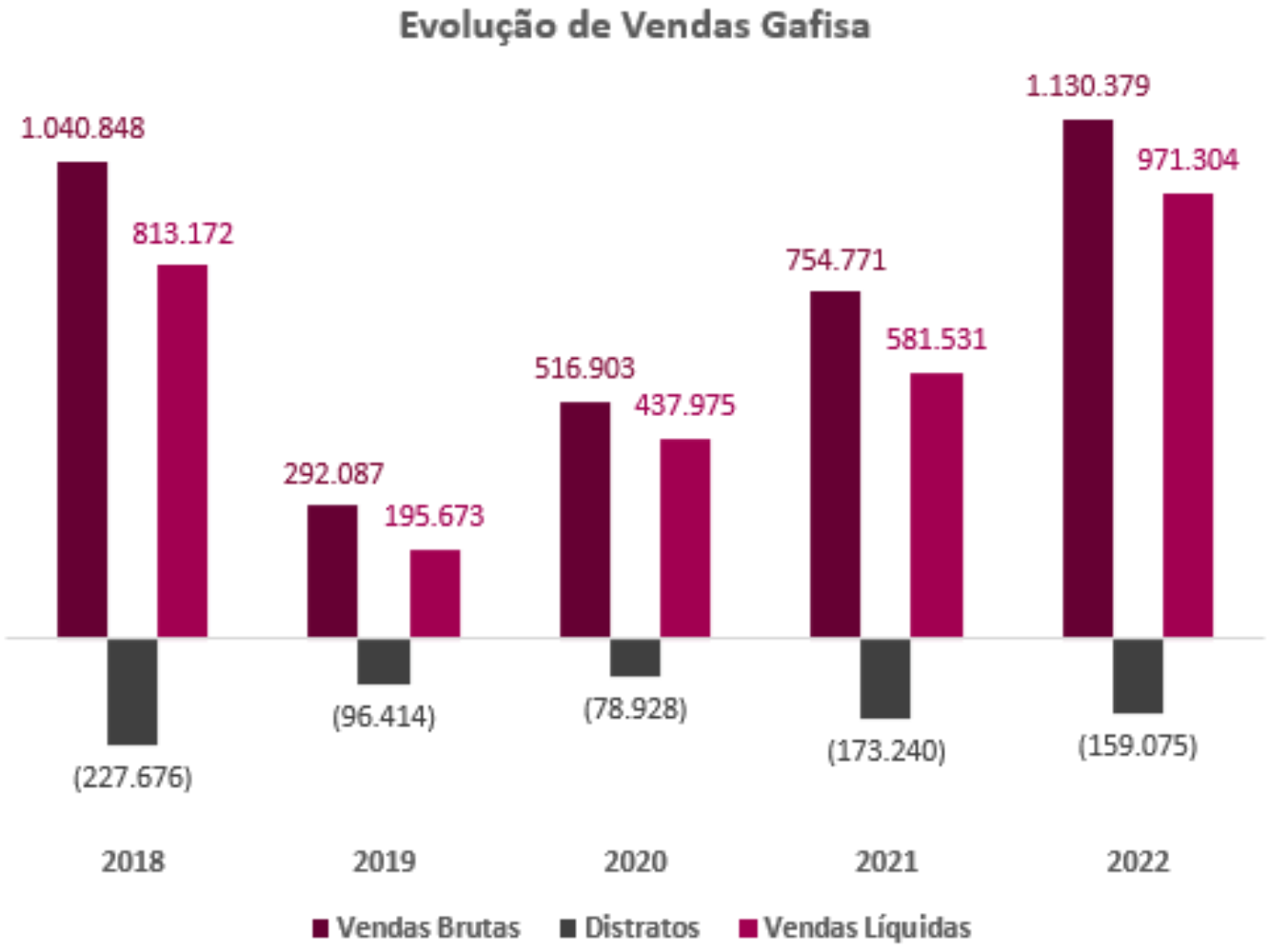
Desempenho Operacional	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Lançamentos	340.000	204.115	66,6%	684.763	-50,3%	1.070.167	1.684.576	(36,5%)
Vendas Brutas	418.527	237.097	76,5%	231.316	80,9%	1.130.379	754.771	49,8%
Distratos	(68.557)	(52.599)	30,3%	(34.428)	99,1%	(159.075)	(173.240)	(8,2%)
Vendas Contratadas	349.970	184.498	89,7%	196.888	77,8%	971.304	581.531	67,0%
Velocidade de Vendas (VSO)	12,0%	8,0%	398,4 bps	8,9%	307,6 bps	27,4%	22,4%	502 bps
VGV Entregue	327.381	90.696	261,0%	200.474	63,3%	764.818	625.448	22,3%

Desempenho Financeiro	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	325.777	351.650	-7,4%	222.195	46,6%	1.135.997	818.308	38,8%
Lucro Bruto	8.183	41.077	-80,1%	27.609	-70,4%	153.067	208.630	-26,6%
Margem Bruta	*2,5%*	*11,7%*	*-917 bps*	*12,4%*	*-991 bps*	*13,5%*	*25,5%*	*-1202 bps*
Margem Bruta Ajustada	*-13,8%*	*19,4%*	*-3320 bps*	*21,5%*	*-3529 bps*	*15,9%*	*30,6%*	*-1472 bps*
Resultado Líquido	(3.684)	(49.364)	92,5%	48.992	-107,5%	(83.174)	81.254	-202,4%
Receitas a Apropriar [1]	674.702	475.122	42,0%	347.777	94,0%	674.702	347.777	94,0%
Margem a apropriar[1] - REF	*36,1%*	*37,6%*	*-156 bps*	*39,9%*	*-389 bps*	*36,1%*	*39,9%*	*-389 bps*
Dívida Líquida	1.266.417	1.391.211	-9,0%	709.353	78,5%	1.266.417	709.353	78,5%
Caixa e Disponibilidades	460.475	586.335	-21,5%	612.785	-24,9%	460.475	612.785	-24,9%
Patrimônio Líquido + Minoritár	1.772.906	1.742.298	1,8%	1.815.954	-2,4%	1.772.906	1.815.954	-2,4%
(Dívida Líq.)/ (PL + Minorit.)	71,4%	79,8%	*-842 bps*	39,1%	*3237 bps*	71,4%	39,1%	*3237 bps*

[1] Resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins - 3,65%, sem impacto do método AVP segundo lei 11.638

DESTAQUES GAFISA

Com foco na alta renda, Gafisa ultrapassa R$ 1,1 bi em vendas em seu melhor desempenho comercial dos últimos 5 anos e encerra 2022 com forte desempenho operacional



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2022 consolidou a estratégia da Gafisa para o alto padrão, e foi marcado por sólido desempenho operacional, demonstrado pelos melhores resultados de vendas dos últimos 5 anos. Nossas vendas brutas foram 50% maiores que as de 2021, e superaram R$1,1 bilhão. Reduzimos os distratos, resultando em um aumento das vendas líquidas da ordem de 67%, somando R$971 milhões. Nossa velocidade de vendas chegou a 27,4% em 2022, 502bps superior aos 22,4% que registramos em 2021. Nosso volume de lançamentos também superou R$1,1 bilhão. Concluímos a construção de 8 empreendimentos no ano, sendo 7 em São Paulo e 1 no Rio de Janeiro, entregando 1.170 unidades e R$765 milhões em VGV.

Entre os destaques do ano estão o lançamento do Cidade Jockey, com VGV de R$340 milhões, o maior lançamento da empresa em VGV dos últimos 10 anos, e a entrega do Atlântico, na praia de Copacabana, 100% vendido, totalizando VGV de R$126 milhões. O Atlântico está dentre os 4 empreendimentos de frente para o mar que a Gafisa possui atualmente na cidade do Rio de Janeiro.

Os movimentos estratégicos, assim como as aquisições realizadas nos últimos três anos, estão alinhados ao nosso posicionamento com foco em produtos de alto padrão, com elevado valor agregado, em regiões nobres das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Essa estratégia tem se mostrado assertiva, especialmente porque os produtos de luxo são mais resilientes às variações do mercado.

Encerramos o ano com um banco de terrenos que soma quase R$12 bilhões em VGV. Adquirimos terrenos em áreas nobres de São Paulo como Itaim-Bibi e Jardins, e também na Vieira Souto, em Ipanema, no Rio de Janeiro. Temos o landbank necessário para seguir com o posicionamento no alto padrão. Para 2023 já temos um pipeline de novos negócios que sustentarão a implementação da estratégia no médio e longo prazos.

Estamos buscando a melhor experiência na jornada do cliente Gafisa e, por essa razão, criamos uma área exclusiva para implementação do nosso plano. Contamos com uma consultoria especializada no luxo, para um trabalho de aculturamento interno, que aperfeiçoa nossa forma de atendimento em todos os pontos de contato com os clientes. A nossa missão é atender, com excelência, às demandas dos nossos clientes.

Fechamos o ano com estoque da ordem de R$2,5 bilhões. Desse total, os empreendimentos de médio-alto e alto padrão correspondem a 87%, e atualmente, 98% estão concentrados no RJ e SP, alinhados ao nosso posicionamento estratégico.

Além do sólido desempenho em vendas, implementamos ao longo do ano diversas ações voltadas à redução de custos, com a maximização do uso de espaços e com mudanças em processos e sistemas, que já trazem ganhos anualizados de aproximadamente R$10 milhões.

Ainda como relevantes destaques, estamos começando a colher frutos, na forma de reconhecimentos e ingresso em índices de mercado. Em 2022, ingressamos na 18ª carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE) da B3, resultado de nosso empenho para integrar os critérios socioambientais e de governança (ESG) ao nosso modelo de negócio.

Também passamos a integrar o Índice IGPTW da B3, que considera as empresas reconhecidas como as melhores empresas para se trabalhar pela Great Place to Work. Ter o reconhecimento da nossa marca nessa lista seleta de empresas atesta o nosso olhar atento para os nossos colaboradores, que proporciona um ambiente profissional em espaço colaborativo para o desenvolvimento e aprendizado.

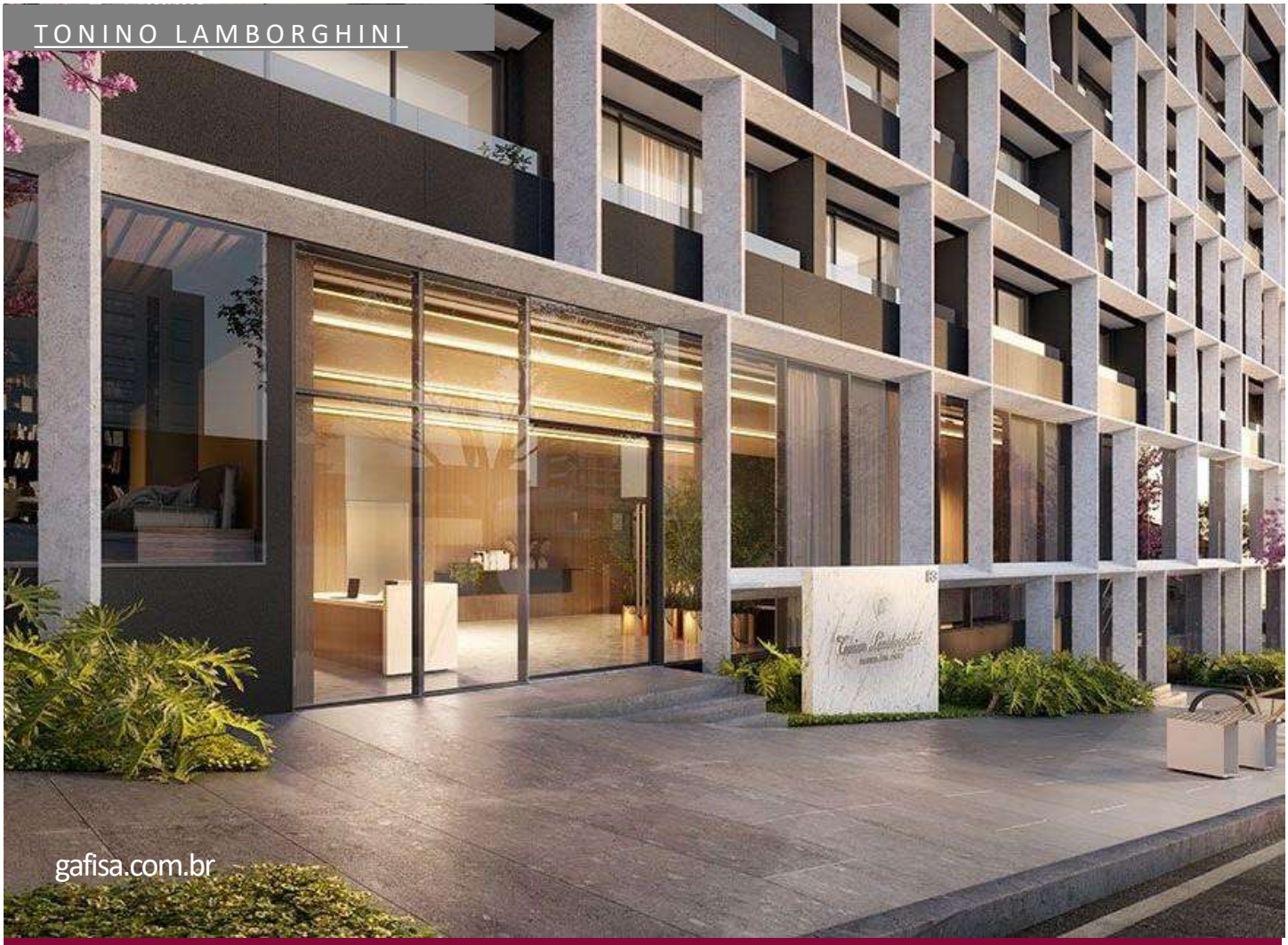
Estas duas conquistas refletem o compromisso com as práticas ESG e impactam positivamente os negócios, destacando a nossa marca para todos os nossos públicos.

Nessa linha, em 2023 implementamos o Comitê de Gestão Multidisciplinar, com o objetivo de superar nosso desempenho operacional, concretizando as ações de luxo e melhorando os indicadores financeiros. O Comitê é composto também por Luis Fernando Ortiz (Vice-Presidente de Negócios), Renata Yamada (Vice-Presidente Jurídica e de Gestão), e Edmar Prado Lopes Neto (Diretor Financeiro e de Relações com Investidores). A ideia é combinar as competências e experiências de todos, com um olhar diverso, gerando ganhos e eficiência nas decisões e levando a Gafisa ao patamar que definimos em nosso planejamento estratégico.

Todas essas ações já produzem resultados no desempenho da Companhia: a performance de vendas no primeiro bimestre de 2023 já supera a do mesmo período do ano anterior.

A Gafisa segue empenhada em crescer de forma sustentável, promovendo a inovação e aprimorando seus processos para continuar oferecendo aos clientes produtos de qualidade e experiências diferenciadas. Agradecemos a confiança de nossos investidores e colaboradores, e seguimos empenhados em continuar escrevendo juntos uma história de sucesso.

Sheyla Resende
CEO



Desempenho Operacional

Destaques de 2022 comparados a 2021.

+49,8%
VENDAS BRUTAS

-8,2%
DISTRATOS

+502 bps
VELOCIDADE DE VENDAS

+67,0%
VENDAS LÍQUIDAS

Desempenho Operacional

Melhor desempenho de vendas dos últimos 5 anos

Vendas

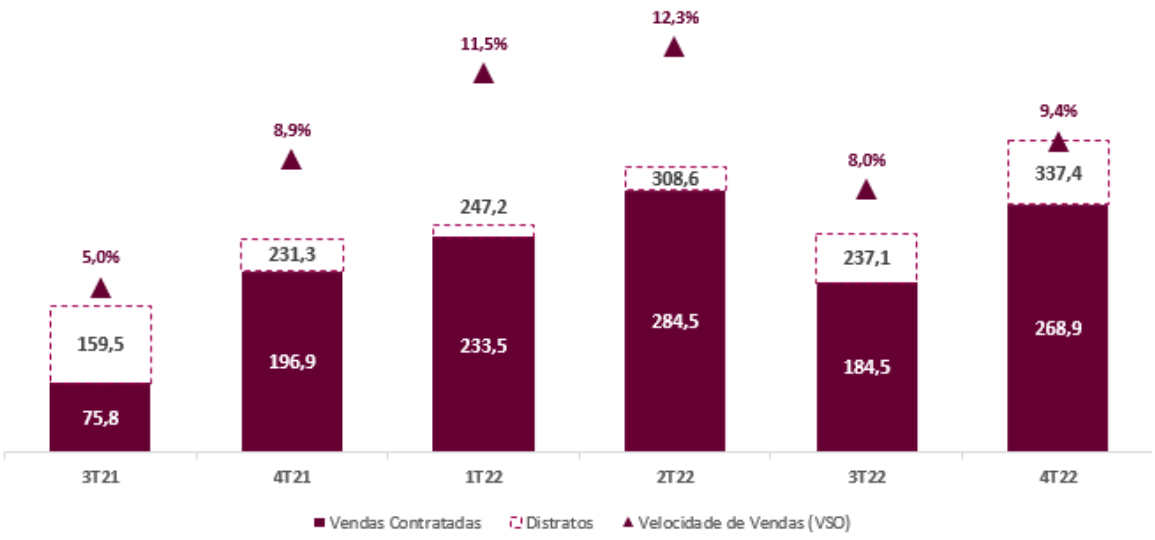
As vendas brutas da Gafisa atingiram R$ 1,1 bilhão em 2022, crescimento de 50%, enquanto as vendas líquidas subiram 67% no período, atingindo R$ 971,3 milhões.

Desse total, R$ 337,4 milhões foram vendas brutas do 4T22, aumento de 42,3% em comparação com 4T21, enquanto as vendas líquidas atingiram R$ 268,9 milhões, crescendo 36,6% no mesmo período.

O mix de vendas ficou equilibrado no ano, com 45% das vendas concentradas em imóveis em construção e 38% em vendas de lançamentos, atestando a assertividade estratégica da Gafisa. Os 17% restantes foram vendas de estoque pronto.

Do total de vendas no ano, 15% representam imóveis de médio padrão. As vendas dos estoques de safras mais antigas provocaram uma redução na nossa margem, especialmente no 4T22, e geraram ganhos no curto prazo, principalmente com relação à redução de custos. Atualmente, esse perfil representa apenas 17% de todo o nosso estoque.

Evolução Vendas Brutas, Vendas Líquidas, Distratos e VSO por trimestre
(R$ milhões e %)

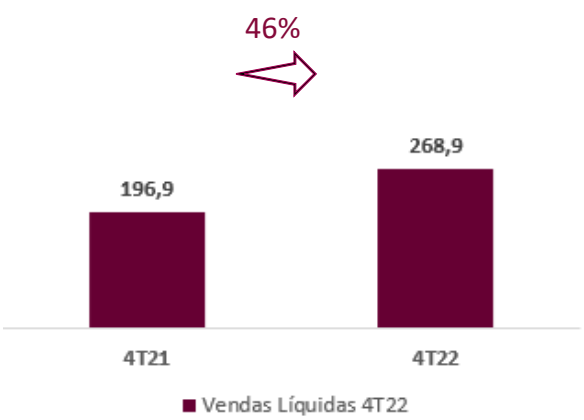


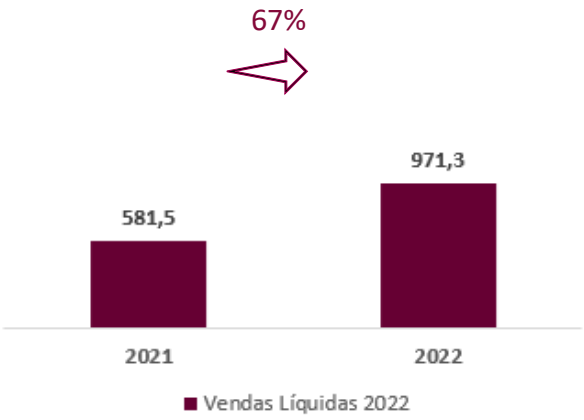
Desempenho Operacional

Melhor desempenho de vendas dos últimos 5 anos

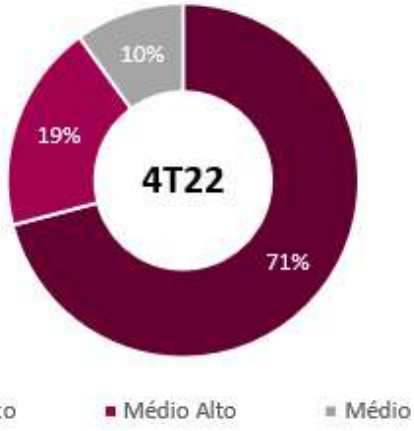
Vendas

Vendas Líquidas (R$ milhões)

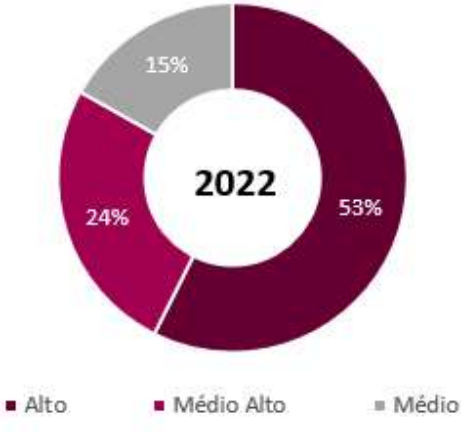












Desempenho Operacional

Lançamentos

A **Gafisa lançou 6 empreendimentos ao longo de 2022**, sendo 4 na cidade de São Paulo, e 2 no Rio de Janeiro (capital e Niterói). Com isso, atingimos R$ 1,07 bilhão em lançamentos no ano, sendo R$ 811 milhões na cidade de São Paulo e R$259 milhões no Rio de Janeiro.

O grande destaque do 4T22 foi o lançamento do empreendimento **Cidade Jockey**, localizado no Butantã, em São Paulo, com R$ 340 milhões em VGV, o que representa 32% do VGV total lançado no ano. Alinhado com o posicionamento estratégico da Gafisa, o Cidade Jockey tem arquitetura internacional assinada pela Gensler, escritório americano considerado um dos maiores do mundo em arquitetura e design. Além de arquitetura inovadora, o projeto conta com andares intermediários voltados para wellness, spa e academia e os rooftops com programas de lazer com a vista deslumbrante do Jockey Club de São Paulo. O empreendimento obteve sucesso no lançamento e deverá contribuir com o volume de vendas nos próximos trimestres.

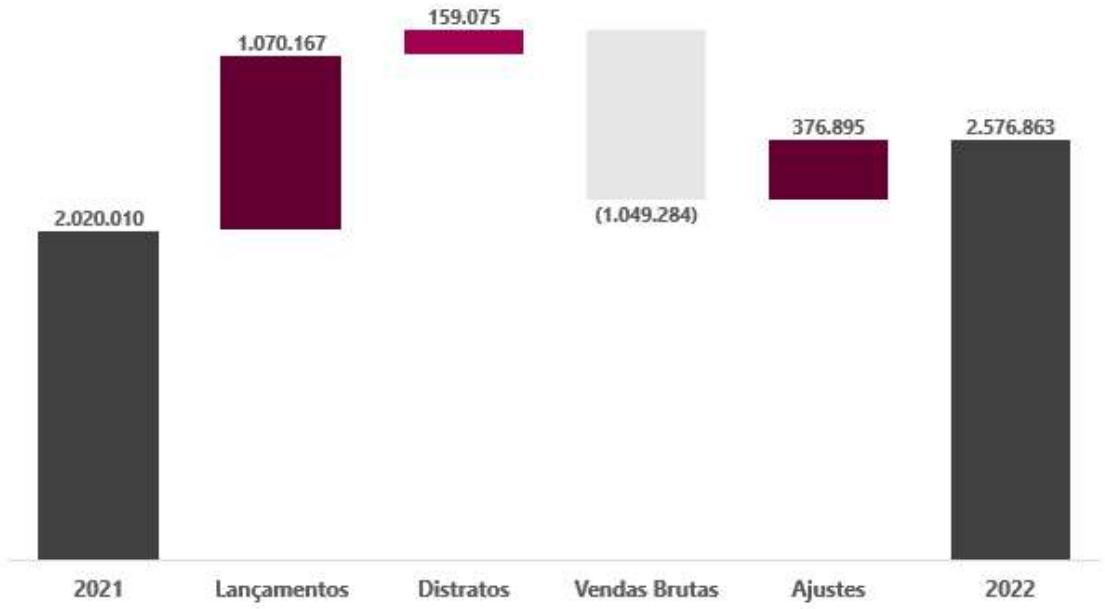
Lançamentos	We Sorocaba	Evolve Vila Mariana	Go Inn República	Stratos Itaim	Sense Icaraí	Cidade Jockey	4T22	2022
	1T22	2T22	2T22	2T22	3T22	4T22		
Localização	RJ - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	RJ - Niterói	SP - Capital		
VGV	54.916	137.500	172.273	161.363	204.115	340.000	**340.000**	**1.070.167**
Participação Gafisa	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
VGV Permutado	-	-	-	22.084	34.769	27.200	**27.200**	**84.053**
VGV Gafisa (Ex-Permuta)	54.916	137.500	172.273	139.279	169.346	312.800	**312.800**	**986.114**

Desempenho Operacional

Estoques (Imóveis para venda)

O estoque de imóveis para venda da Gafisa representa R$ 2,5 bilhões, incluindo as unidades residenciais do empreendimento Cidade Matarazzo. 86% do estoque está em fase de lançamento ou construção, sendo que 54% é proveniente de projetos lançados há no máximo dois anos. Corroborando com a estratégia de portfólio, os empreendimentos de médio-alto e alto padrão agora correspondem a 83% do estoque, e 99% desse estoque está concentrado no RJ e SP.

Estoque Total Gafisa (R$ mil)

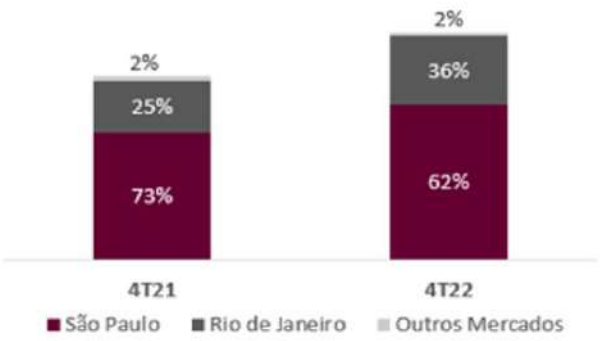


(*) Ajustes referem-se ao empreendimento Matarazzo que foram adicionados ao estoque da Gafisa em 2022.

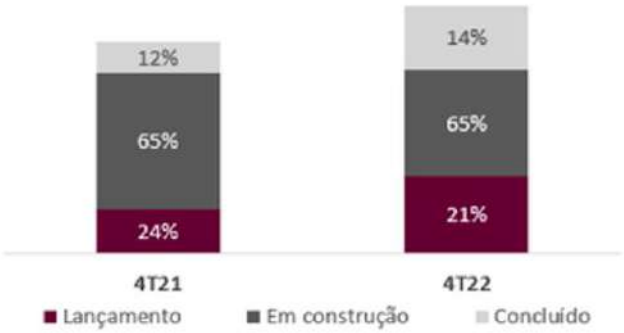
Desempenho Operacional

Estoques (Imóveis para venda)

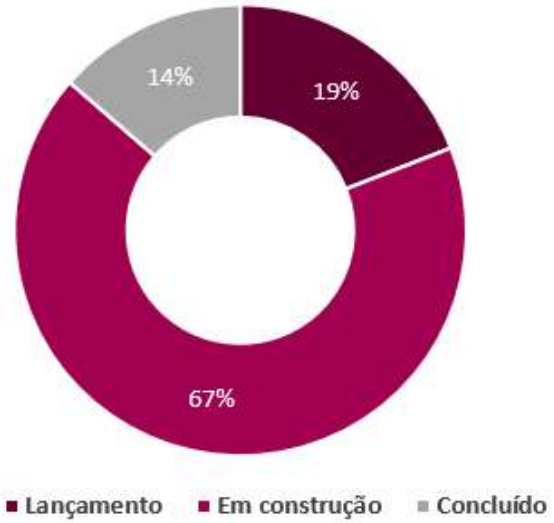
ESTOQUE POR FASE DE CONSTRUÇÃO (%)



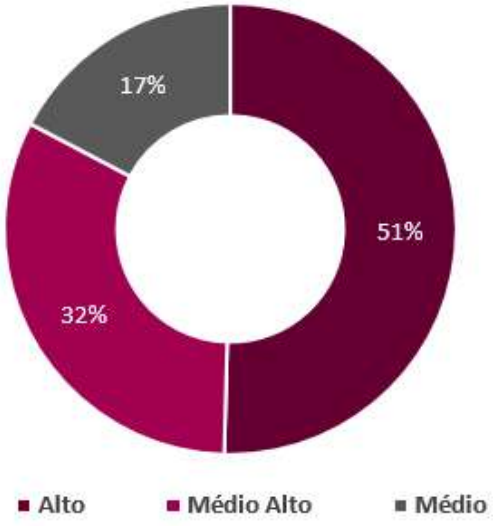
ESTOQUE POR FASE DE CONSTRUÇÃO (%)



ESTOQUE POR FASE DE CONSTRUÇÃO (%)



ESTOQUE POR SEGMENTO (%)



Desempenho Operacional

Estoques (Imóveis para venda)

Estoque a valor de mercado (R$ mil)

Estoque	2022	2021	A/A (%)
Estoque por fase de construção	**2.576.863**	**2.020.010**	**27,57%**
Lançamento	491.136	646.289	-24,01%
Em construção	1.734.817	1.055.527	64,36%
Concluído	350.910	318.194	10,28%

Estoque	2022	2021	A/A (%)
Estoque por Região	**2.576.863**	**2.020.010**	**27,57%**
São Paulo	1.791.456	1.399.744	27,98%
Rio de Janeiro	748.323	567.007	31,98%
Outros Mercados	37.084	53.259	-30,37%

Estoque	2022	2021	A/A (%)
Estoque por Segmento	**2.576.863**	**2.020.010**	**27,57%**
Alto	1.299.584	977.826	32,91%
Médio Alto	831.932	652.316	27,54%
Médio	445.347	389.867	14,23%

Estoque	Residencial	Comercial	Total
São Paulo	1.779.046	12.410	1.791.456
Rio de Janeiro	728.645	19.678	748.323
Outros Mercados	37.084	0	37.084
Total	**2.544.775**	**32.088**	**2.576.863**

Desempenho Operacional

Repasse e Entregas

A Gafisa concluiu 8 empreendimentos no ano, sendo 7 em SP e 1 no RJ, totalizando 1.170 unidades e R$ 765 milhões em VGV. No trimestre, foram concluídas as obras dos empreendimentos **Update Vila Madalena** em SP e **Atlântico** no RJ, totalizando 106 unidades e VGV equivalente a mais de R$ 155 milhões.

O VGV Repassado no ano, com efetiva entrada de caixa das unidades repassadas às instituições financeiras, totalizou R$ 291,5 milhões e foi 14% menor na comparação anual, em função da concentração da obtenção de habite-se no segundo semestre de 2022. No 4T22, o VGV repassado foi de R$61,7 milhões, também com recuo de 14,2% quando comparado ao trimestre anterior, pelo mesmo motivo

Repasse e entregas (R$ mil)

Entregas	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
VGV Repassado[1]	61.665	71.847	-14,20%	291.490	338.544	-13,90%
Projetos Entregues	3	1	100,00%	8	5	60,00%
Unidades Entregues[2]	372	500	-78,80%	1.170	1.323	-31,70%
VGV Entregue	327.381	200.474	-29,10%	764.818	625.448	-7,30%

1. VGV repassado refere-se à efetiva entrada de caixa das unidades repassadas às instituições financeiras
2. Número de unidades equivalente a 100% de participação nos empreendimentos líquidos de permutas

Entregas	Scena Tatuapé	Cinquo	Upside Paraíso	Moov Belém	UpLife Conceição	Belvedere Lorian Boulevard	Update Vila Madalena	Atlântico	4T22	2022
Conclusão obra	1T22	1T22	1T22	1T22	1T22	3T22	4T22	4T22		
Repasse	2T22	2T22	2T22	3T22	2T22	4T22	4T22	4T22		
Mês de Entrega	mai/22	mai/22	mai/22	jul/22	jun/22	nov/22	dez/22	dez/22		
Unidades	168	24	109	437	60	266	56	50	**372**	**1.170**
VGV Total (R$ milhões)	124.540	32.897	154.495	90.696	34.809	172.549	29.258	125.574	**327.381**	**764.818**
Localização	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Osasco	SP - Capital	RJ - Capital		

1. Obtenção do habite-se

Banco de Terrenos

O landbank total da Companhia tem VGV potencial estimado de R$ 12 bilhões. O banco de terrenos está concentrado, em sua maior parte, nos estados do Rio de Janeiro e de São Paulo, principalmente em áreas nobres. Adquirimos terrenos em áreas *premium* de São Paulo como Itaim-Bibi e Jardins, e também na Avenida Vieira Souto, em Ipanema no Rio. Esse landbank potencial, combinado ao pipeline de novos negócios compromissado, gera a sustentabilidade da nossa estratégia de empreendimentos futuros voltados ao alto padrão.



Desempenho Financeiro

Destaques de 2022 comparados a 2021.

+39%
RECEITA
LÍQUIDA

+48%
RECEITA
DE LANÇAMENTOS

+94%
RECEITA
A APROPRIAR

[1]Resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins - 3,65%, e sem impacto do método AVP segundo Lei 11.638.

Desempenho Financeiro

Receitas

A receita atingiu no ano R$ 1,1 bilhão, valor 39% superior ao mesmo período de 2021. Desse total, 86% é proveniente de imóveis lançados nos últimos cinco anos, enquanto o restante (14%) é de imóveis lançados em 2017 ou em anos anteriores.

No 4T22, a receita líquida foi de R$ 325,8 milhões, 47% maior quando comparada ao 4T21.

	4T22		2022	
Lançamentos	**Receita**	**%**	**Receita**	**%**
2022	221.037	67,85%	470.078	41,4%
2021	19.066	5,85%	179.847	15,8%
2020	8.820	2,71%	172.747	15,2%
2019	28.273	8,68%	42.860	3,8%
2018	18.826	5,78%	109.631	9,7%
2017 a 2014	29.756	9,13%	160.834	14,2%
Total	**325.778**	**100,0%**	**1.135.998**	**100,0%**

Desempenho Financeiro

Lucro e Margem Bruta

O lucro bruto foi de R$153,1 milhões no ano, com margem de 13,5%. Esse valor é 27% inferior ao ano anterior, em razão principalmente do aumento dos custos operacionais (+61% vs 2021), como resultado do maior volume de vendas de imóveis de safras mais antigas do estoque pronto.

O lucro bruto ajustado foi de R$302,3 milhões no ano, com margem bruta de 26,6%.

	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	325.777	222.195	46,6%	1.135.997	818.308	38,8%
Lucro Bruto	8.183	27.609	-70,4%	153.067	208.630	-26,6%
Margem Bruta	2,5%	12,4%	-991,4 bps	13,5%	25,5%	-1.202,1 bps
(-) Custos Financeiros	-53.166	-20.122	164,2%	-149.231	-41.862	256,5%
Lucro Bruto Ajustado	61.349	47.731	28,5%	302.398	250.492	20,7%
Margem Bruta Ajustada	18,8%	21,5%	-265 bps	26,6%	30,6%	-399,1 bps

Desempenho Financeiro

Despesas

As despesas com vendas totalizaram R$ 55 milhões, aumento de 25,3%, em função do maior volume de vendas e lançamentos. Já as despesas gerais e administrativas totalizaram R$118 milhões, redução de 4,7% no ano. Essa queda se deve principalmente às medidas de controle de custos implementadas ao longo de 2022. Na comparação entre os trimestres, a queda das despesas gerais e administrativas foi ainda maior, de 16,5%.

As diversas ações voltadas à redução de custos, como maximização do uso de espaços e mudanças em processos e sistemas, terão impacto em 2023, trazendo ganhos anualizados de aproximadamente R$10 milhões.

	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Despesas com Vendas	-8.309	-10.339	-19,6%	-55.397	-44.195	25,3%
Despesas Gerais e Administrativas	-29.431	-35.254	-16,5%	-117.674	-123.432	-4,7%
DVGA	-37.740	-45.593	-17,2%	-173.071	-167.627	3,2%
Total VGV Lançamentos	340.000	684.763	-50,3%	1.070.167	1.684.576	-36,5%
% DVGA sobre VGV Lançado	-11,1%	-6,7%	-444 bps	-16,2%	-10,0%	-622 bps

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado totalizou R$ 230,9 milhões no ano com margem de 28,5%, com a redução das despesas compensando parcialmente a queda do lucro bruto. No 4T22, o mesmo indicador totalizou R$ 120,2 milhões com margem de 36,9%.

	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Resultado líquido ajustado	-3.684	48.992	-107,5%	-83.174	81.254	-202,4%
(+) Resultado Financeiro	-86.270	12.555	-787,1%	63.945	44.580	43,4%
(+) IR / CSLL	-15.588	72.254	-121,6%	21.958	84.990	-74,2%
(+) Depreciação e Amortização	10.342	8.105	27,6%	34.697	20.886	66,1%
EBITDA	**-95.200**	**141.906**	**-167,1%**	**37.426**	**231.710**	**-83,8%**
(+) Capitalização de Juros	53.166	20.123	164,2%	149.231	41.862	256,5%
(+) Despesas com Plano de Opções de Ações	308	664	-53,6%	1.471	2.007	-26,7%
(+) Participação dos Minoritários	-38	-376	-89,9%	-18	-204	-91,2%
(+) Despesas com demandas judiciais	28.107	30.699	-8,4%	42.861	60.474	-29,1%
EBITDA Ajustado[1]	**-13.657**	**193.016**	**-107,1%**	**230.971**	**335.849**	**-31,2%**
Margem EBITDA Ajustado[1]	*36,9%*	*86,9%*	*-5000 bps*	*28,5%*	*41,0%*	*-1250 bps*

1. Ajustado por Capitalização de juros, Desp. com plano de opções de ações, Participação dos minoritários e Despesas com demandas judiciais.

Desempenho Financeiro

Resultado Líquido

O resultado do ano foi um prejuízo de R$83,2 milhões, resultado direto da redução na margem bruta e do maior custo financeiro.

Ao ajustarmos o resultado pela Demandas Judiciais, o resultado do ano foi um prejuízo de R$ 40,3 milhões.

	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	325.777	222.195	46,6%	1.135.997	818.308	38,8%
Lucro Bruto	8.183	27.609	-70,4%	153.067	208.630	-26,6%
Margem Bruta	*2,5%*	*12,4%*	*-991 bps*	*13,5%*	*25,5%*	*-1202 bps*
Resultado Bruto Ajustado[1]	61.349	47.731	28,5%	302.298	250.492	20,7%
Margem Bruta Ajustado[1]	*18,8%*	*21,5%*	*-265 bps*	*26,6%*	*30,6%*	*-400 bps*
EBITDA Ajustado[2]	120.184	193.016	-37,7%	230.971	335.848	-31,2%
Margem EBITDA Ajustado[2]	*36,9%*	*86,9%*	*-4998 bps*	*20,3%*	*41,0%*	*-2071 bps*
Resultado Líquido	**-3.684**	**48.992**	**-107,5%**	**-83.174**	**81.254**	**-202,4%**
(-) Desp c/ Demandas Judiciais	-28.107	-30.699	-8,4%	-42.861	-60.474	-29,1%
Resultado Líq. Ajustado	**24.423**	**79.691**	**-69,4%**	**-40.313**	**141.728**	**-128,4%**

1. Ajustado por Custo financeiro e Estoque e banco de terrenos.
2. Ajustado por Capitalização de juros, Desp. com plano de opções de ações, Participação dos minoritários e Despesas com demandas judiciais.

Desempenho Financeiro

Receitas e Resultados a Apropriar

O sucesso nos lançamentos de novos projetos pode ser observado nas Receitas a Apropriar que atingiu saldo de R$ 674,7 milhões no ano, representando um aumento de 94,0% na comparação com o 2021. Essa performance resultou em uma margem bruta a apropriar de 36,1%, indicando uma perspectiva positiva para a receita e margem nos próximos períodos, principalmente pela maior representatividade dos projetos mais recentes.

	2022	2021	A/A (%)
Receitas a Apropriar	674.702	347.777	94,0%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	-431.407	-208.843	106,6%
Resultado a Apropriar	243.295	138.934	75,1%
Margem a Apropriar	36,1%	39,9%	-389 bps

Nota: Resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins - 3,65%, e sem impacto do método AVP segundo Lei 11.638.

Desempenho Financeiro

O aumento de 60% em recebíveis reflete o desempenho de vendas no ano.

Recebíveis

O saldo total de recebíveis registrou R$1,4 bilhão ao final do ano. Desse total, R$601,9 milhões estavam no cronograma para recebimento até final de 2023, enquanto R$520,2 milhões estão no cronograma para recebimento a partir de 2024.

Recebíveis Totais (R$ mil)

	2022	2021	A/A (%)
Recebíveis a apropriar	674.702	347.777	94,0%
Recebíveis PoC (Balanço)	747.880	541.731	38,1%
Total	**1.422.582**	**889.508**	**59,9%**

Nota: PoC – Método do Percentual de Conclusão | Recebíveis de incorporação – contabiliza os recebíveis ainda não reconhecidos pelo método PoC e BRGAAP | Recebíveis PoC – contabiliza recebíveis já reconhecidos pelo método PoC e BRGAAP.

Cronograma de Recebíveis (R$ mil)

	Total	2023	2024	2025	2026	2027 em diante
Recebíveis a Apropriar	674.702	158.622	263.689	139.563	70.063	42.766
Recebíveis PoC (1) + (2)	747.880	443.298	256.500	14.752	12.325	21.004
Total	**1.422.582**	**601.920**	**520.189**	**154.315**	**82.388**	**63.770**

Desempenho Financeiro

Geração de Caixa

	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Disponibilidades[1]	612.785	598.170	530.117	586.336	460.475
Variação das Disponibilidades (1)	158.631	-14.615	-68.053	56.219	-125.861
Dívida Total	1.322.138	1.388.365	1.538.969	1.977.546	1.726.892
Var. da Dívida Total (2)	132.561	66.227	150.604	438.577	-250.654
Aumento de Capital (3)	-	-	-	4.384	34.000
Geração de Caixa no Período (1) - (2) - (3)	26.070	-80.842	-218.657	-386.742	90.793
Geração Acumulada de Caixa YTD	-390.549	-80.842	-299.500	-601.015	-257.564

1 - Caixa e equivalentes de caixa + títulos e valores mobiliários.

O consumo de caixa no ano foi de R$257 milhões, tendo como contrapartida o aumento de estoques em cerca de R$400 milhões.

Caixa e Dívida

A Companhia encerrou o ano com R$ 460 milhões em caixa e disponibilidades e com dívida líquida de cerca de R$ 1,2 bilhão. Durante 2022 foram captados aproximadamente R$600[1] milhões para aplicação, principalmente, nos projetos em curso incluindo compra de terrenos. A Gafisa encontra-se em conformidade com os *covenants* financeiros.

[1] Valores contratados e incluindo Bait (aproximadamente R$35 milhões).

	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	318.273	262.527	21,20%	318.273	262.527	21,20%
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	50.110	50.791	-1,30%	50.110	50.791	-1,30%
Debêntures[1] (Projetos)	100.816	255.622	-60,60%	100.816	255.622	-60,60%
CCB e CRI (Projetos)	1.000.294	378.783	164,10%	1.000.294	378.783	164,10%
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	**1.469.494**	**947.723**	**55,10%**	**1.469.494**	**947.723**	**55,10%**
Debêntures (Capital de Giro)	44.778	21.963	103,90%	44.778	21.963	103,90%
Outras Operações (Capital de Giro)	33.156	45.174	-26,60%	33.156	45.174	-26,60%
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	**77.934**	**67.137**	**16,10%**	**77.934**	**67.137**	**16,10%**
Subtotal de Dívidas Gafisa Propriedades (C)	**179.464**	**281.250**	**-36,20%**	**179.464**	**281.250**	**-36,20%**
Dívida Total (A)+(B)+(C) = (D)	**1.726.892**	**1.296.110**	**33,20%**	**1.726.892**	**1.296.110**	**33,20%**
Caixa e Disponibilidades[1] (E)	460.475	612.785	-24,90%	460.475	612.785	-24,90%
Dívida Líquida (D)-(E) = (F)	**1.266.417**	**683.325**	**85,30%**	**1.266.417**	**683.325**	**85,30%**
Patrimônio Líquido + Minoritários (G)	1.772.906	1.815.954	-2,40%	1.772.906	1.815.954	-2,40%
(Dívida Liq)/(PL) (F)/(G) = (H)	71,40%	37,60%	3.380 bps	71,40%	37,60%	3.380 bps
(Dív. Líq. - Finan. Proj.)/(PL) ((F)-(A))/(G) = (I)	-11,50%	-14,60%	311 bps	-11,50%	-14,60%	311 bps
(Dív. Líq. - Gaf Propriedades)/(PL) ((F)-(C))/(G) = (J)	61,30%	22,10%	3.917 bps	61,30%	22,10%	3.917 bps
(Capital de Giro/ PL) (B)/(G) = (K)	4,40%	3,70%	70 bps	4,40%	3,70%	70 bps

1. Desconsiderado do cálculo da dívida o saldo de Debêntures da 17ª emissão, já que esta dívida é tratada como instrumento patrimonial por serem conversíveis em ações, sem a possibilidade de desembolso de caixa para a liquidação.

Desempenho Financeiro

Natureza e Vencimento da Dívida

Em 31/12/2022, 98% da dívida da Companhia está lastreada em financiamento à produção e ativos próprios. Dessa forma, somente 2% da dívida é referente à capital de giro. O custo médio continua indexado principalmente ao CDI e ao IPCA e 42% das dívidas têm vencimento maior que dois anos.

	Custo Médio (a.a)	Total	Até Dez/23	Até Dez/24	Até Dez/25	Após Jan/26
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	TR + 7,00% a 14,20%	318.273	295.593	38.521	-15.841	-
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	13,66% e 143% CDI	50.110	12.026	8.018	30.066	-
Debêntures (Projetos)	CDI + 3% a CDI + 6% / IPCA 6,25% a 7,8%	100.816	100.816	-	-	-
CCB e CRI (Projetos)	CDI + 3,5% a CDI + 6% / IPCA 7,85% a 11%	1.000.295	242.966	143.006	537.605	76.719
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)		**1.469.495**	**651.402**	**189.545**	**551.829**	**76.719**
Debêntures (Capital de Giro)	IPCA + 7,8%	44.778	14.580	1.438	2.876	25.884
Outras Operações (Capital de Giro)	IPCA + 6%	33.156	33.156	-	-	-
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)		**77.934**	**47.736**	**1.438**	**2.876**	**25.884**
Subtotal de Dívidas Gafisa Propriedades (C)	Pré + 7% a Pré + 11,35%	**179.464**	**111.091**	**5.833**	**1.731**	**60.809**
Dívida Total (A)+(B)+(C) = (D)		**1.726.893**	**810.229**	**196.816**	**556.436**	**163.412**
% Vencimento Total por Período		*100%*	*47%*	*11%*	*32%*	*9%*
Vencimento de Dívida de Projeto como % da Dívida Total (A)/(D)		*85%*	*80%*	*96%*	*99%*	*47%*

Demonstração dos Resultados

Demonstração dos Resultados Consolidada

DRE	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A(%)
(R$ '000)						
Receita Líquida	**325.777**	**222.195**	**46,6%**	**1.135.997**	**818.308**	**38,8%**
Custos Operacionais	**(317.594)**	**(194.586)**	**63,2%**	**(982.930)**	**(609.678)**	**61,2%**
Resultado Bruto	**8.183**	**27.609**	**-70,4%**	**153.067**	**208.630**	**-26,6%**
Margem Bruta	*2,5%*	*12,4%*	*-991 bps*	*13,5%*	*25,5%*	*-1.202 bps*
Despesas Operacionais	**(113.763)**	**105.816**	**-207,5%**	**(284.196)**	**1.990**	**-14381%**
Despesas com Vendas	(8.309)	(10.339)	-19,6%	(55.397)	(44.195)	25,3%
Desp. Gerais e Administrativas	(29.431)	(35.254)	-16,5%	(117.674)	(123.432)	-4,7%
Outras Desp. e Rec. Operacionais	(57.374)	(11.660)	392,1%	(64.346)	(21.126)	204,6%
Depreciação e Amortização	(10.342)	(8.105)	27,6%	(34.697)	(20.886)	66,1%
Equivalência Patrimonial	(8.307)	171.174	-104,9%	(12.082)	211.629	-105,7%
Resultado Operacional	**(105.580)**	**133.425**	**-179,1%**	**(131.129)**	**210.620**	**-162,3%**
Receita Financeira	171.788	16.160	963,0%	210.480	65.867	219,6%
Despesa Financeira	(85.518)	(28.715)	197,8%	(140.584)	(110.447)	27,3%
Res. Líq. Antes de IR & CSLL	**(19.310)**	**120.870**	**-116,0%**	**(61.233)**	**166.040**	**-136,9%**
IR & CSLL	(7.036)	1.743	-503,7%	(26.347)	(13.678)	92,6%
IR & CSLL Diferidos	22.624	(73.997)	-130,6%	4.389	(71.312)	-106,2%
Res. Líquido Após IR & CSLL	**(3.722)**	**48.616**	**-107,7%**	**(83.192)**	**81.050**	**-202,6%**
Resultado Líquido das Operações Continuad	(3.722)	48.616	-107,7%	(83.192)	81.050	-202,6%
Participações Minoritárias	(38)	(376)	-89,9%	(18)	(204)	-91,2%
Resultado Líquido	**(3.684)**	**48.992**	**-107,5%**	**(83.174)**	**81.254**	**-202,4%**
Margem Líquida	*-1,1%*	*22,0%*	*-2.318 bps*	*-7,3%*	*9,9%*	*-1.725 bps*

Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado

Balanço Patrimonial	4T22	3T22	T/T(%)	4T21	A/A (%)
Ativo Circulante	**3.969.281**	**4.003.784**	**-0,9%**	**2.909.195**	**36,4%**
Caixa e Equivalentes de Caixa	23.005	19.793	16,2%	35.424	-35,1%
Títulos e Valores Mobiliários	437.470	566.543	-22,8%	577.361	-24,2%
Recebíveis de Clientes	679.546	730.438	-7,0%	425.508	59,7%
Imóveis a Comercializar	2.539.009	2.438.830	4,1%	1.679.739	51,2%
Outras Contas a Receber	281.343	179.794	56,5%	182.532	54,1%
Despesas Antecipadas e Outras	1.856	1.919	-3,3%	1.586	17,0%
Terrenos Destinado a Venda	7.052	66.467	-89,4%	7.045	0,1%
Ativo Não-Circulante	**816.746**	**1.165.405**	**-29,9%**	**1.217.240**	**-32,9%**
Títulos e Valores Mobiliários	71.655	343.309	-79,1%	400.893	-82,1%
Recebíveis de Clientes	68.334	93.786	-27,1%	116.223	-41,2%
Imóveis a Comercializar	378.105	547.969	-31,0%	531.111	-28,8%
Instrumentos financeiros	123.291	-	0,0%	-	0,0%
Outros	175.361	180.341	-2,8%	169.013	3,8%
Intangível e Imobilizado	217.418	220.889	-1,6%	44.033	393,8%
Investimentos	483.227	479.219	0,8%	167.814	188,0%
Propriedades para investimento	88.262	89.093	-0,9%	383.942	-77,0%
Ativo Total	**5.486.673**	**5.869.297**	**-6,5%**	**4.722.224**	**16,2%**
Passivo Circulante	**1.886.426**	**2.071.859**	**-9,0%**	**1.367.625**	**37,9%**
Empréstimos e Financiamentos	522.562	601.617	-13,1%	384.134	36,0%
Debêntures	220.532	224.159	-1,6%	20.291	986,8%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorporação e permuta física	413.010	474.793	-13,0%	256.113	61,3%
Fornecedores e Materiais	3.810	114.807	-96,7%	55.371	-93,1%
Obrigações Trabalhistas	7.714	10.871	-29,0%	24.402	-68,4%
Impostos e Contribuições	73.247	81.004	-9,6%	87.018	-15,8%
Provisão para Contingências	98.169	94.125	4,3%	125.547	-21,8%
Outros	547.382	470.483	16,3%	414.749	32,0%
Passivo Não-Circulante	**1.827.339**	**2.055.140**	**-11,1%**	**1.538.645**	**18,8%**
Empréstimos e Financiamentos	888.958	882.439	0,7%	490.983	81,1%
Debêntures	358.085	516.942	-30,7%	673.816	-46,9%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorporação e permuta física	169.270	163.400	3,6%	126.867	33,4%
Instrumentos financeiros	-	-		-	
Impostos Diferidos	92.439	110.990	-16,7%	86.701	6,6%
Provisão para Contingências	136.913	132.025	3,7%	120.034	14,1%
Outros	1.071	1.113	-3,8%	-	0,0%
Passivo com Partes Relacionadas	180.603	248.231	-27,2%	40.244	348,8%
Patrimônio Líquido	**1.772.906**	**1.742.298**	**1,8%**	**1.815.954**	**-2,4%**
Patrimônio Líquido	1.772.108	1.741.484	1,8%	1.815.251	-2,4%
Participação dos Minoritários	798	814	-2,0%	703	13,5%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**5.486.673**	**5.869.297**	**-6,5%**	**4.722.224**	**16,2%**

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa

DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA	12M22	12M21	4T22	3T22	2T22	1T22
Lucro Líquido (Prejuízo) antes dos impostos	**(103.132)**	**166.038**	**(61.207)**	**(30.875)**	**(20.433)**	**9.383**
Despesas/receitas que não impactam capital de giro	**178.904**	**(40.186)**	**-**	**115.728**	**27.152**	**36.024**
Depreciações e Amortizações	59.052	20.886	34.697	8.513	7.057	8.785
Impairment	(80.333)	(41.563)	(29.210)	(8.988)	(33.404)	(8.731)
Despesas com plano de opções	2.634	2.007	1.471	308	158	697
Juros e taxas não realizados, líquido	880.488	220.122	220.122	220.122	220.122	220.122
Equivalência Patrimonial	15.857	(36.189)	12.082	1.861	2.736	(822)
Provisão de garantia	264	7.541	1.349	(180)	(183)	(722)
Provisão por contingências	57.614	60.474	42.860	(4.479)	5.514	13.719
Provisão para distribuição de lucros	7.244	31.588	3.622	6.960	(3.338)	-
Provisão (reversão) para devedores duvidosos	(9.979)	(19.997)	(16.082)	2.502	1.076	2.525
Provisão multa por atraso de obra	23.776	-	10.314	11.650	1.742	70
Ganho compra vantajosa	-	190.171	-	-	-	-
Cessão de quotas	-	(314.511)	-	(2)	-	2
Clientes	(478.663)	172.457	(190.067)	(180.371)	(88.542)	(19.683)
Imóveis a venda	(1.342.375)	(466.779)	(617.481)	(418.018)	(255.821)	(51.055)
Outros recebíveis	128.799	27.449	148.974	58.551	(50.404)	(28.322)
Despesas de vendas diferidas e Despesas antecipadas	(603)	(696)	(271)	(18)	26	(340)
Obrigações por aquisição de imóveis	454.514	(32.449)	199.300	158.632	70.574	26.008
Impostos e contribuições	(19.785)	187	(13.771)	(1.316)	4.058	(8.756)
Fornecedores	20.422	(66.194)	(41.635)	38.385	24.469	(797)
Folha de pagamento, encargos e provisão para bônus	(41.855)	(24.169)	(23.411)	(18.305)	3.829	(3.968)
Outras contas a pagar	537.046	101.541	248.131	113.004	204.185	(28.274)
Operações com partes relacionadas	(50.994)	310	(12.891)	25.088	(81.793)	18.602
Impostos Pagos	(45.056)	(77.601)	(7.509)	(18.485)	(14.599)	(4.463)
Caixa Utilizado em Atividades Operacionais	**(481.554)**	**(240.092)**	**(90.613)**	**(158.001)**	**(177.299)**	**(55.641)**
Aquisição de propriedades e equipamentos	(251.787)	(41.749)	(129.330)	(117.200)	(5.485)	228
Resgate de títulos e valores mobiliários, cauções e créditos	1.879.084	672.883	1.314.179	(134.469)	397.005	302.369
Aplicação de títulos, valores mobiliários e créditos restritos	(1.728.374)	(657.162)	(1.174.288)	-	(292.778)	(261.308)
Outros investimentos Gafisa Propriedades	-	(258.055)	-	-	-	-
Caixa utilizado em atividades de investimento	**(101.077)**	**(284.083)**	**10.561**	**(251.669)**	**98.742**	**41.289**
Aumento empréstimos e financiamentos	806.828	763.268	60.774	565.074	126.459	54.521
Amortização de empréstimo e financiamento	(237.275)	(194.377)	16.725	(223.849)	(21.585)	(8.566)
Operações de mútuo	(18.384)	769	(9.865)	(13.220)	9.858	(5.157)
Aumento de capital	-	724	-	-	-	-
Caixa gerado por atividades de financiamento	**551.169**	**570.384**	**67.634**	**328.005**	**114.732**	**40.798**
Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	(31.462)	6.385	(12.418)	(81.665)	36.175	26.446
No início do período	247.363	29.038	35.423	114.647	61.870	35.423
No fim do período	215.901	35.423	23.005	32.982	98.044	61.870
Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	**(31.461)**	**6.385**	**(12.418)**	**(81.665)**	**36.175**	**26.447**



VÍDEOCONFERÊNCIA
4T22 & 2022
29 DE MARÇO DE 2023

EM PORTUGUÊS
14:00 horário de Brasília

clique aqui

EM INGLÊS
13:00 horário de Nova Iorque
(Tradução simultânea)
clique aqui

Replay
clique aqui

Contatos RI:
E-mail: ri@gafisa.com.br
RI Website: RI Gafisa



gafisa.com.br



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 511ª E 512ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

UPCON 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

e pela

GAFISA S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS