

UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2025.

DATA: 30 de abril de 2025, às 10:00 horas.

LOCAL: Sede Social, na Rua Surubim, nº. 577 – Conj. 103, Edifício Igarassu, Cidade Monções – CEP: 04571-050, São Paulo – SP.

PRESENÇA: Os abaixo assinados, fundadores e subscritores da totalidade do capital social inicial da companhia em organização, como também a advogada Dra. Margarete Bueno, OABSP 312.988, e o Sr. Carlos Orlandelli Lopes, CPF 007.986.138-58, que foi escolhido para secretariar esta assembleia, reuniram-se nos termos do artigo 80 da Lei nº 6.404/1976, (“Lei das S.A.”), com o objetivo específico de deliberar sobre a constituição de uma sociedade anônima a ser denominada de **UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (“Companhia”), a saber:

Subscritores e fundadores

JOÃO DA ROCHA LIMA JUNIOR,

brasileiro, casado no regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG. nº 2.623.097-5-SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 103.914.108-06, residente em São Paulo - SP, com domicílio na Rua Acarituba, nº 75, Jardim das Hortencias – CEP 04713-010; e

UNITAS CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o número 61.458.998/0001-67, com sede na Rua Surubim, nº 577 – conjunto 102, Edifício Igarassu, Cidade Monções - São Paulo – SP – CEP: 04571-050, neste ato representada pelo seus diretores, o Sr. João da Rocha Lima Junior, acima qualificado e o Sr. Carlos Orlandelli Lopes, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 8.600.106-1 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 007.986.138-58, residente na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 6.300 – apto 101 – Vila Tupi , Praia Grande – SP – CEP 11703-655.

MESA: Aclamado para dirigir os trabalhos, assumiu a presidência da mesa o Sr. João da Rocha Lima Junior que convidou o Sr. Carlos Orlandelli Lopes para secretariá-lo.

ORDEM DO DIA: O Sr. Presidente informou que, como era de conhecimento de todos, a Ordem do dia consistia em deliberar sobre: **(i)** a constituição de uma sociedade por ações de capital fechado sob a denominação social de **UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**; **(ii)** discutir e aprovar o projeto do Estatuto Social da Companhia em organização, nos termos do artigo 83 da Lei das S.A.; **(iii)** a eleição dos Diretores da Companhia; e **(iv)** demais assuntos pertinentes à constituição da Companhia.

CONDIÇÕES PRELIMINARES: Preliminarmente, foi aprovada a lavratura desta ata em forma de sumário, conforme faculta o § 1º do artigo 130 da Lei das S.A.

DELIBERAÇÕES: Em seguida, fora procedida a leitura dos Boletins de Subscrição (**ANEXO I**) e do Estatuto Social (**ANEXO II**), todos estes documentos integrantes da presente Assembleia. Após a aprovação dos documentos mencionados supra e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas fundadores, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, decidiram:

1. Aprovar a constituição de uma sociedade por ações de capital fechado, regida nos termos da Lei das S.A., sob a denominação **UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, e com nome fantasia de “**UNITAS SECURITIZADORA**”, com sede na Rua Surubim, nº. 577 – Conj. 103, Edifício Igarassu, Cidade Monções – CEP: 04571-050, São Paulo – SP.

2. Aprovar o Estatuto Social da Companhia, elaborado em conformidade com a Lei das S.A., o qual passa a integrar a presente ata na forma do **ANEXO II**, tendo o seu objeto social e seu capital social descritos abaixo:

2.1. A Companhia terá como objeto social exclusivo: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários; e (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro e de capitais, de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços relacionados e compatíveis com suas atividades.

2.1.1. A companhia não poderá, em hipótese alguma, participar do capital de qualquer outra sociedade.

2.2. O capital inicial da companhia é de **R\$ 100.000,00** (cem mil reais), dividido em **100.000** (cem mil) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$1,00 (um real) cada, distribuídas entre os acionistas nos termos do boletim de subscrição disposto no **ANEXO I** à presente ata e demonstrado conforme abaixo:

2.2.1. O acionista **JOÃO DA ROCHA LIMA JUNIOR**, acima qualificado, subscreve 01 (uma) ação ordinária nominativa e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$1,00 (um real), a qual é integralizada neste ato, em moeda corrente nacional.

2.2.2. A acionista **UNITAS CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, acima qualificado, subscreve 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real), das quais é integralizada neste ato, em moeda corrente nacional, 9.999 ações totalizando R\$ 9.999,00 (nove mil, novecentos e noventa e nove reais). As demais deverão ser integralizadas em até 60 dias.

2.2.3. O presidente leu o comprovante de depósito do capital integralizado em moeda corrente nacional, cuja cópia passa a integrar a esta ata, para todos os fins e direitos, como **ANEXO IV**.

3. Aprovar a eleição dos membros da Diretoria, a qual será composta por, no mínimo, 02 (dois) e, no máximo, 07 (sete) membros, Diretores esses sem designação específica, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituídos, com mandato unificado de 3 (três) anos, isto é, até a Assembleia Geral a ser realizada em 2028, sendo permitida a reeleição.

3.1. Os diretores eleitos são:

3.1.1. **CARLOS ALBERTO DA ROCHA LIMA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 5.115.717-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 769.121.838-91;

3.1.2. **CARLOS ORLANDELLI LOPES**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 8.600.106-1-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 007.986.138-58;

3.1.3. CAROLINA ANDREA GARISTO GREGÓRIO, brasileira, casada em comunhão parcial de bens, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 28.311.750-3-SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 217.156.508-08;

3.1.4. JOÃO DA ROCHA LIMA JÚNIOR, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 2.623.097-5-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 103.914.108-06;

3.1.5. JOSÉ ROBERTO SAMPAIO MOREIRA DA COSTA, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 7.502.281-3, SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 074.032.658-90; e

3.1.6. REGINA MARIA SOUSA MACHADO, brasileira, divorciada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 16.152.447-SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 093.073.168-99, todos com endereço comercial nesta Capital na Rua Surubim, 577 – conjunto 103, Edifício Igarassu, cep 04571-050 – Cidade Monções.

3.2. Os diretores eleitos assinam seus termos de posse que integra a presente ata na forma do **ANEXO III**.

3.3. Os diretores ora eleitos renunciaram ao seu eventual direito de recebimento de honorários por serem remunerados por outras empresas do grupo.

3.4. Os diretores eleitos declararam expressamente e para todos os fins legais que (i) que não estão impedidos, por lei especial, de exercer a administração da Companhia e nem condenados ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, as quais se encontram arquivadas na sede da Companhia; (ii) atendem ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo §3º, do Art. 147, da Lei das S.A.; e (iii) não ocupam cargos em sociedade que possam ser consideradas concorrente da Companhia, e não tem, nem representa interesses conflitantes com o da Companhia, na forma dos incisos I e II, do §3º, do Art. 147, da Lei das S.A.

3.5. Os diretores, ora eleitos, receberam dos acionistas fundadores todos os documentos, livros e papéis relativos à constituição da Companhia ou a esta pertencentes,

tendo ficado incumbido de ultimar as formalidades remanescentes para registro da constituição da Companhia perante os órgãos competentes, bem como de praticar todos os demais atos necessários e/ou convenientes à implementação das deliberações tomadas acima.

4. Dando prosseguimento aos trabalhos, os acionistas aprovaram os seguintes demais assuntos pertinentes à constituição da Companhia, a saber:

4.1. A não instalação do Conselho Fiscal, conforme facultado pelo artigo 161 da Lei das S.A. O Conselho Fiscal somente será instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei.

4.2. A determinação de que as publicações legais a serem realizadas pela Companhia serão feitas de acordo com os Artigos 289 e 294 da Lei das S.A.

4.3. Cumpridas as formalidades aplicáveis, o Presidente da Mesa declarou constituída a Companhia, de pleno direito.

5. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, o Presidente da Mesa deu por encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata, em forma de sumário, conforme faculta o artigo 130, §1º da Lei das S.A., que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. Mesa: Presidente: João da Rocha Lima Júnior; Secretário: Carlos Orlandelli Lopes; e Advogada: Margarete Bueno.

As partes admitiram como válida a assinatura do presente instrumento em formato eletrônico, por meio de plataforma digital, via sistema eletrônico com senha pessoal e intransferível capaz de comprovar a sua autoria e a integridade, na forma do § 2º do art. 10 da medida provisória nº 2.200-2/2001.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

[página de assinatura da Assembleia Geral de Constituição realizada em 30/04/2025 da
UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.]

MESA:

**JOAO DA ROCHA
LIMA
JUNIOR:1039141
0806
JOÃO DA ROCHA LIMA JUNIOR**
Presidente

Digitally signed by JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
DN: c=BR, o=CP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=01579286000174, ou=certificado digital, cn=JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
Date: 2025.04.30 14:02:10 -03'00'

**CARLOS
ORLANDELLI
LOPES:0079861
3858
CARLOS ORLANDELLI LOPES**
Secretário

Digitally signed by CARLOS ORLANDELLI LOPES:00798613858
DN: c=BR, o=CP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=01579286000174, ou=certificado digital, cn=CARLOS ORLANDELLI LOPES:00798613858
Date: 2025.04.30 13:51:26 -03'00'

ACIONISTAS

**JOAO DA
ROCHA LIMA
JUNIOR:1039141
0806
UNITAS CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**
João da Rocha Lima Junior
Diretor

Digitally signed by JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
DN: c=BR, o=CP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=01579286000174, ou=certificado digital, cn=JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
Date: 2025.04.30 14:02:53 -03'00'

**CARLOS
ORLANDELLI
LOPES:007986
13858
Carlos Orlandelli Lopes**
Diretor

Digitally signed by CARLOS ORLANDELLI LOPES:00798613858
DN: c=BR, o=CP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=01579286000174, ou=certificado digital, cn=CARLOS ORLANDELLI LOPES:00798613858
Date: 2025.04.30 13:51:50 -03'00'

**JOAO DA ROCHA
LIMA
JUNIOR:10391410806
JOÃO DA ROCHA LIMA JUNIOR**
CPF nº 103.914.108-06

Digitally signed by JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
DN: c=BR, o=CP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=01579286000174, ou=certificado digital, cn=JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
Date: 2025.04.30 14:03:37 -03'00'

ADVOGADA:

MARGARETE BUENO
OAB/SP nº 312.988

UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2025

ANEXO I

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Aos trinta dias do mês de abril de 2025, os subscritores abaixo assinados, neste ato, subscrevem **100.000** (cem mil) ações ordinárias e nominativas e sem valor nominal, ao preço unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando R\$ 100.000,00 (cem mil reais), de emissão da **UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Surubim, nº. 577 – Conj. 103, Edifício Igarassu, Cidade Monções – CEP: 04571-050, São Paulo – SP, conforme descrito a seguir:

UNITAS CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o número 61.458.998/0001-67, com sede na Rua Surubim, nº 577 – conjunto 102, Edifício Igarassu, Cidade Monções - São Paulo – SP – CEP: 04571-050, neste ato representada pelos seus diretores, o Sr. João da Rocha Lima Junior, abaixo qualificado, e o Sr. Carlos Orlandelli Lopes, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 8.600.106-1 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 007.986.138-58, residente na Avenida Presidente Castelo Branco, nº 6.300 – apto 101 – Vila Tupi , Praia Grande – SP - CEP 11703-655, acima qualificado, subscreve 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$1,00 (um real), das quais são integralizadas neste ato 9.999 ações totalizando R\$ 9.999,00 (nove mil, novecentos e noventa e nove reais), em moeda corrente nacional; e

JOÃO DA ROCHA LIMA JUNIOR, brasileiro, casado no regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG. nº 2.623.097-5-SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 103.914.108-06, residente em São Paulo-SP, com domicílio na Rua Acarituba, nº 75, Jardim das Hortencias – CEP 04713-010, subscreve 01 (uma) ação ordinária nominativa e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$ 1,00 (um real), a qual é integralizada neste ato, em moeda corrente nacional.

[página de assinatura do Boletim de Subscrição, Anexo I, à Assembleia Geral de Constituição realizada em 30/04/2025 da UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.]

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MESA:

JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
806
JOÃO DA ROCHA LIMA JUNIOR
Presidente

Digitally signed by JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=01579286000174, ou=certificado digital, cn=JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
Date: 2025.04.30 14:04:54 -03'00'

CARLOS ORLANDELLI LOPES:00798613858
858
CARLOS ORLANDELLI LOPES
Secretário

Digitally signed by CARLOS ORLANDELLI LOPES:00798613858
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=01579286000174, ou=certificado digital, cn=CARLOS ORLANDELLI LOPES:00798613858
Date: 2025.04.30 13:52:18 -03'00'

SUBSCRITORES:

JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
1410806
UNITAS CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA
João da Rocha Lima Junior
Diretor

Digitally signed by JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=01579286000174, ou=certificado digital, cn=JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
Date: 2025.04.30 14:05:47 -03'00'

CARLOS ORLANDELLI LOPES:00798613858
8613858
Carlos Orlandelli Lopes
Diretor

Digitally signed by CARLOS ORLANDELLI LOPES:00798613858
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=01579286000174, ou=certificado digital, cn=CARLOS ORLANDELLI LOPES:00798613858
Date: 2025.04.30 13:52:44 -03'00'

JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
1410806
JOÃO DA ROCHA LIMA JUNIOR
CPF nº 103.914.108-06

Digitally signed by JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=01579286000174, ou=certificado digital, cn=JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
Date: 2025.04.30 14:06:37 -03'00'

UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2025

ANEXO II

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I

Da DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO e OBJETO SOCIAL

Artigo 1º - A UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A, é uma Companhia anônima, regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º - A Companhia tem sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, 577, conjunto 103, Edifício Igarassu, Cidade Monções – CEP: 04571-050, podendo, por deliberação da Diretoria e uma vez obtidas as competentes autorizações, instalar ou extinguir dependências em qualquer localidade do território nacional, bem como nomear representantes ou correspondentes, respeitadas as prescrições legais.

Artigo 3º - O prazo de duração da Companhia é por tempo indeterminado.

Artigo 4º - A sociedade tem por objeto social exclusivamente: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários; e (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro e de capitais, de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI, podendo emitir outros títulos de crédito e realizar negócios e prestar serviços relacionados e compatíveis com suas atividades.

Parágrafo único: A companhia não poderá, em hipótese alguma, participar do capital de qualquer sociedade.

CAPÍTULO II DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º - O capital social, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional, é de **R\$ 100.000,00** (cem mil reais) dividido em **100.000** (cem mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. O saldo a integralizar deverá ser integralizado em até 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 1º- O capital social poderá ser aumentado mediante a subscrição pública ou particular de ações, por deliberação da Assembleia Geral, à qual competirá fixar as condições da aludida subscrição, observadas as prescrições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 2º - A cada ação, que é indivisível perante a Companhia, corresponde um voto nas deliberações das Assembleias Gerais.

Parágrafo 3º - A propriedade das ações presume-se pela inscrição do nome do acionista no Livro de Registro de Ações.

Parágrafo 4º - Os títulos múltiplos ou certificados das ações, quando emitidos, serão assinados por, no mínimo, 2 (dois) Diretores em conjunto.

CAPÍTULO III DA ADMINISTRAÇÃO SOCIAL

Artigo 6º - A Companhia será administrada por uma Diretoria, composta de no mínimo 2 (dois) e no máximo 07 (sete) membros, Diretores esses sem designação específica, acionistas ou não, residentes no País, eleitos pela Assembleia Geral e por ela destituídos.

Parágrafo 1º - O prazo de mandato dos Diretores é de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição. Vencido tal prazo, os Diretores continuarão no exercício de seus cargos até a posse dos novos Diretores.

Parágrafo 2º - Os diretores terão mandato unificado. Na hipótese de a Assembleia Geral eleger novo Diretor, o eleito exercerá o mandato pelo tempo correspondente ao restante dos demais, de modo a haver coincidência no vencimento dos prazos.

Artigo 7º - A investidura dos Diretores far-se-á por termo lavrado e assinado no livro de Atas das Reuniões da Diretoria.

Artigo 8º - Nos casos de impedimentos ou ausências temporárias de qualquer um dos Diretores, os remanescentes escolherão, dentre si, o substituto que exercerá as funções do substituído cumulativamente.

Parágrafo Único - Nos casos de renúncia, morte, ou impedimento definitivo de qualquer Diretor, e se houver necessidade de substituição, competirá à Assembleia Geral eleger um novo Diretor para completar o mandato do Diretor substituído.

Artigo 9º - A remuneração dos Diretores será fixada anualmente pela Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Único - Os diretores poderão abdicar ao direito de recebimento de sua remuneração caso sejam remunerados em outras empresas do grupo.

Artigo 10 - A Diretoria reunir-se-á sempre que o exigirem os interesses da Companhia, deliberando validamente com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo Primeiro - Compete à Diretoria a direção dos negócios da Companhia e a prática dos atos necessários ao seu funcionamento, cabendo-lhe, além das atribuições legais:

- a) cumprir as disposições deste Estatuto Social e as deliberações da Assembleia Geral;
- b) levantar balanços semestrais, elaborar e apresentar anualmente à Assembleia Geral Ordinária as demonstrações financeiras e o relatório de administração, bem como assiná-los e publicá-los;
- c) decidir sobre instalação, transferência ou supressão de filiais, agências, representações, escritórios e outras dependências;
- d) deliberar "ad referendum" da Assembleia Geral, sobre pagamento de juros sobre capital próprio e dividendos antecipados; e

e) autorizar a contratação de empréstimos e captação de recursos em moeda nacional e estrangeira, no Brasil e no exterior.

Parágrafo Segundo - Compete aos Diretores:

a) representar a Companhia ativa e passivamente, em Juízo e fora dele, podendo, para tal fim, constituir procuradores com poderes específicos, inclusive para prestar depoimento pessoal em Juízo e designar prepostos;

b) exercer as funções que lhes forem atribuídas pela Assembleia Geral, bem como cumprir as atribuições específicas que lhes forem outorgadas em reunião da Diretoria; e

c) conduzir os negócios e serviços da Companhia dentro das áreas de atuação que lhes forem atribuídas, particularmente quanto ao planejamento e desenvolvimento, administração, controles e atividades financeiras.

Artigo 11 – A Companhia considera-se obrigada quando representada da seguinte forma:

a) conjuntamente por 02 (dois) Diretores;

b) conjuntamente por 01 (um) Diretor e 01 (um) procurador com poderes específicos;

c) conjuntamente por 02 (dois) procuradores com poderes específicos; e

d) singularmente por 01 (um) Diretor ou 01 (um) procurador em casos especiais, quando assim for designado no respectivo instrumento de mandato ou em reunião de Diretoria, e de acordo com os poderes nestes instrumentos especificados.

Parágrafo Primeiro - Os atos que importem em alienação ou oneração de bens móveis e/ou imóveis, a transferência da posse direta ou indireta ou a constituição de qualquer ônus ou gravame sobre referidos bens, dependerão de prévia autorização em Reunião da Diretoria com aprovação de no mínimo 2/3 de seus membros.

Parágrafo Segundo - Os atos associados às emissões de CRI e à aquisição dos instrumentos de crédito ancorados, bem como garantias recebidas pela Companhia, relacionadas com cada emissão serão necessariamente aprovados em Reunião de Diretoria,

pela maioria dos seus membros, lavrando-se Ata com resumo da operação e de sua aprovação.

Artigo 12 – Nos atos de constituição de procuradores a Companhia deverá ser representada, necessariamente, por 02 (dois) Diretores. Todos os mandatos outorgados pela Companhia deverão indicar, expressamente, os poderes conferidos de forma específica e ter prazo de validade máxima de 01 (um) ano, salvo aqueles outorgados para fins judiciais que poderão ser outorgados por prazo superior a 01 (um) ano, inclusive por prazo indeterminado.

CAPÍTULO IV **ASSEMBLEIA GERAL DE ACIONISTAS**

Artigo 13 - A Assembleia Geral compor-se-á dos acionistas que, regularmente convocados, tenham comparecido e assinado o "Livro de Presença".

Parágrafo Único - Poderão os acionistas serem representados na Assembleia Geral por procuradores constituídos a menos de 01 (um) ano, que sejam também acionistas, administradores da Companhia ou advogados, devendo os respectivos instrumentos especificar os poderes conferidos aos mandatários nomeados.

Artigo 14 - A Assembleia Geral será ordinária quando tiver por objeto as matérias previstas no artigo 132 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e extraordinária nos demais casos.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á anualmente nos 04 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e, a Assembleia Geral Extraordinária, a qualquer tempo, desde que convocada para deliberar sobre assuntos de interesse social, submetidos ao seu conhecimento.

Artigo 15 - Os trabalhos da Assembleia Geral serão dirigidos por uma mesa composta de um Presidente e de um Secretário, sendo o presidente indicado pelos acionistas presentes e o secretário indicado pelo presidente, dentre os presentes na Assembleia.

Artigo 16 - Além das matérias previstas em lei, compete à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) fixar a orientação geral dos negócios da Sociedade, decidir sobre a política econômico-financeira e administrativa e criar mecanismos internos para verificação do cumprimento de suas determinações;
- b) deliberar sobre emissão de ações ou de bônus de subscrição;
- c) deliberar sobre os casos extraordinários ou omissos, orientando-se por este Estatuto Social e pela legislação vigente.
- d) transformação, fusão, cisão ou incorporação da Companhia;
- e) dissolução e liquidação da Companhia;
- f) autorizar os administradores a pedirem ou requererem insolvência, liquidação, recuperação judicial e extrajudicial e falência; e
- g) a alienação ou oneração de bens móveis e/ou imóveis, com a transferência de sua posse direta ou indireta ou a constituição de qualquer ônus ou gravame sobre os mesmos, sem prejuízo da mesma competência ser atribuída a Diretoria, conforme estabelece neste Estatuto.

Parágrafo Único - A disposição da alínea “g” não se aplica aos bens imóveis e recebíveis vinculados a emissão de quaisquer Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI emitidos pela Companhia.

CAPÍTULO V **DO CONSELHO FISCAL**

Artigo 17 – O Conselho Fiscal da Companhia não funcionará em caráter permanente, mas apenas nos exercícios sociais em que for instalado pela Assembleia Geral a pedido de Acionistas, observado o disposto no Artigo 161 e respectivos parágrafos da Lei 6404, de 15 de dezembro de 1976.

Artigo 18 – O Conselho Fiscal compor-se-á de um mínimo de 03 (três) a um máximo de 05 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembleia Geral que tiver deliberado a instalação e funcionamento do órgão, cabendo a mesma Assembleia fixar as remunerações a que fizerem jus os membros em exercício, observadas as disposições legais pertinentes.

Parágrafo Único - Os membros do Conselho Fiscal exercerão seus mandatos até a realização da primeira Assembleia Geral Ordinária que se seguir à respectiva eleição, podendo ser reeleitos, competindo-lhes desempenhar as atribuições que lhes são conferidas por Lei.

CAPÍTULO VI **DO EXERCÍCIO SOCIAL E DA DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS**

Artigo 19 – O exercício social inicia-se no dia 1º de janeiro e encerrar-se-á, cada ano, no dia 31 de dezembro. Ao final de cada exercício social, a Diretoria providenciará a elaboração das demonstrações financeiras previstas em lei, observadas as normas legais e regulamentares vigentes.

Parágrafo Primeiro - Dos resultados do exercício financeiro, as perdas acumuladas e as provisões para imposto de renda serão deduzidas nos termos do Artigo 189 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Segundo - Do lucro líquido do exercício, 5% (cinco por cento) serão alocados à constituição da reserva legal, que não deverá exceder 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia, nos termos do Artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Terceiro - Do lucro líquido devidamente ajustado de acordo com o Artigo 202, item i, subitem "a" da Lei das Sociedades por Ações, ao menos 25% (vinte e cinco por cento) serão distribuídos aos acionistas como dividendos mínimos obrigatórios.

Parágrafo Quarto - Os acionistas deverão decidir sobre a distribuição ou outra alocação do lucro líquido excedendo o dividendo mínimo obrigatório.

Parágrafo Quinto - A Companhia, por proposta da Diretoria e resolução da Assembleia Geral, poderá distribuir (i) dividendos intermediários, descontados da conta de lucros acumulados ou reserva de lucros existentes do último balanço anual ou semianual; e/ou (ii) dividendos intercalares, descontados da receita existente de balanços intervalares elaborados trimestralmente ou períodos mais curtos, ou até mesmo, pagar juros sobre o capital próprio aos seus acionistas, conforme previsto nos termos do Artigo 9º, § 7 da Lei nº 9.249 de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada, e a legislação e regulamentos aplicáveis,

Parágrafo Sexto – Os juros sobre capital próprio poderão ser imputados aos dividendos mínimos obrigatórios por decisão dos acionistas, mediante proposta da diretoria.

Artigo 20 - Prescreve em 03 (três) anos a ação para haver dividendos contando o prazo da data em que eles tenham sido colocados à disposição do acionista.

CAPÍTULO VII DA LIQUIDAÇÃO

Artigo 21 - A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos na Lei, observadas as normas legais pertinentes.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral compete estabelecer o modo de liquidação, bem como nomear o liquidante e ainda o Conselho Fiscal que funcionará durante o período de liquidação.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÃO GERAL

Artigo 22- Os casos omissos neste Estatuto serão disciplinados pela Lei das Sociedades por Ações e pela legislação aplicável às instituições financeiras, sendo decididos ou solucionados pela Assembleia Geral à luz desses diplomas legais.

*****O*****

UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO
REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2025.

ANEXO III

TERMO DE POSSE

Aos trinta do mês de abril de 2025, na sede da **UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Surubim, nº. 577 – Conj. 103, Edifício Igarassu, Cidade Monções – CEP: 04571-050, São Paulo – SP (“Companhia”) e mediante assinatura deste Termo de Posse, os Srs. **CARLOS ALBERTO DA ROCHA LIMA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 5.115.717-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 769.121.838-91; **CARLOS ORLANDELLI LOPES**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 8.600.106-1-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 007.986.138-58, a **CAROLINA ANDREA GARISTO GREGÓRIO**, brasileira, casada em comunhão parcial de bens, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 28.311.750-3-SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 217.156.508-08; **JOÃO DA ROCHA LIMA JÚNIOR**, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 2.623.097-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 103.914.108-06; **JOSÉ ROBERTO SAMPAIO MOREIRA DA COSTA**, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 7.502.281-3, SSP-SP e inscrito no CPF sob o nº 074.032.658-90; e **REGINA MARIA SOUSA MACHADO**, brasileira, divorciada, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 16.152.447-SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 093.073.168-99, todos com escritório nesta Capital na Rua Surubim, 577 – conjunto 103, Edifício Igarassu, cep 04571-050 – Cidade Monções, tomam posse e são investidos no cargo de Diretor sem designação específica com prazo de mandato de 03 (três) anos a contar da presente data, permanecendo em seu cargo até a posse de seu sucessor.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

[página de assinatura do Termo de Posse, Anexo III, à Assembleia Geral de Constituição realizada em 30/04/2025 da UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.]

CARLOS ALBERTO DA ROCHA LIMA:76912183891
Assinado de forma digital por CARLOS ALBERTO DA ROCHA LIMA:76912183891
Dados: 2025.04.30 14:16:46 -03'00'

CARLOS ALBERTO DA ROCHA LIMA

CARLOS ORLANDELLI LOPES:00798613858
58
Digitally signed by CARLOS ORLANDELLI LOPES:00798613858
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=01579286000174, ou=certificado digital, cn=CARLOS ORLANDELLI LOPES:00798613858
Date: 2025.04.30 13:53:41 -03'00'


CARLOS ORLANDELLI LOPES

CAROLINA ANDREA GARISTO GREGORIO:21715650808
Assinado de forma digital por CAROLINA ANDREA GARISTO GREGORIO:21715650808
Dados: 2025.05.06 14:27:46 -03'00'

CAROLINA ANDREA GARISTO GREGÓRIO

JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
10806
Digitally signed by JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO), ou=01579286000174, ou=certificado digital, cn=JOAO DA ROCHA LIMA JUNIOR:10391410806
Date: 2025.04.30 14:07:50 -03'00'

JOÃO DA ROCHA LIMA JÚNIOR

Documento assinado digitalmente
 JOSE ROBERTO SAMPAIO MOREIRA DA COSTA
Data: 06/05/2025 14:54:44 -0300
verifique em <https://validar.rti.gov.br>

JOSE ROBERTO SAMPAIO MOREIRA DA COSTA

REGINA MARIA SOUSA MACHADO:09307316899
316899
Digitally signed by REGINA MARIA SOUSA MACHADO:09307316899
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Certificado Digital, ou=05 272686000193, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(em branco), cn=REGINA MARIA SOUSA MACHADO:09 307316899
Date: 2025.04.30 13:54:21 -03'00'

REGINA MARIA SOUSA MACHADO

**UNITAS COMPANHIA SECURITIZADORA
DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO
REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2025.**

ANEXO IV

COMPROVANTE DE DEPÓSITO DO CAPITAL SOCIAL