

brota

Informações Essenciais sobre a Oferta Pública

Informações Essenciais sobre a oferta pública de distribuição de valores mobiliários de emissão de sociedade empresária de pequeno porte dispensada de registro pela CVM e realizada por meio de plataforma eletrônica de investimento participativo

Antes de investir, leia atentamente este material.

Informações sobre a Sociedade Empresária de Pequeno Porte (Emissora de Valores Mobiliários)

Razão Social	**EMISSORA SECURITIZADORA S.A.**
Forma Societária	205-4 – Sociedade Anônima Fechada
Sede e Endereço de Contato	Avenida das Américas, nº 7.935, Bloco 2, Sala 733, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP 22793-081
CNPJ	66.547.487/0001-35
Setor de Atuação	Estruturação de Dívida Privada
Atividades Desenvolvidas	- Aquisição e securitização de direitos creditórios de qualquer natureza (imobiliários, do agronegócio, comerciais, industriais e de prestação de serviços). - Emissão e oferta, pública ou privada, de títulos e valores mobiliários, especialmente CRI, CRA, debêntures e outros títulos de crédito compatíveis, com ou sem regime fiduciário e patrimônio separado. - Cobrança judicial e extrajudicial de direitos creditórios, próprios ou de terceiros, inclusive atuando como *servicer* em securitizações de terceiros. - Estruturação, assessoria e consultoria em operações de securitização para terceiros. - Originação e cessão de direitos creditórios a terceiros, incluindo outras securitizadoras, FIDCs e demais veículos de investimento. - Custódia documental: guarda, organização e controle de documentos comprobatórios de direitos creditórios. - Negócios e serviços relacionados às operações de securitização de créditos. - Operações de *hedge* em mercados de derivativos para cobertura de riscos da carteira. - Participação em outras sociedades, no País ou no exterior. - Prática de todos os atos e contratos necessários ou convenientes à consecução do objeto social.
Histórico da Empresa	Data de abertura: 28/04/2026
Número de empregados e terceirizados	7
Capital Social	R$ 30.000,00 (apurado em 10/11/2026)
Patrimônio Líquido	R$ 30.000,00 (apurado em 10/11/2026)
Auditoria	N/A

Informações sobre a Sociedade Empresária de Pequeno Porte (Emissora de Valores Mobiliários)

Demonstrações Contábeis

Balanço Patrimonial Apurado em 10/11/2026

BALANÇO DE ABERTURA

EMISSORA SECURITIZADORA S.A

CNPJ 66.547.487/0001-35 NIRE 33300363980

ATIVO	**R$30.000,00**
Circulante	**R$30.000,00**
Caixa	**R$30.000,00**
PASSIVO	**R$30.000,00**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**R$30.000,00**
Capital	**R$30.000,00**

Declaramos, sob as penas da lei, que as informações aqui contidas são verdadeiras e por todas nos responsabilizamos. Em cumprimento ao que determina o parágrafo 2° do artigo 1.184 do Código Civil Lei 10.406/2002, assinamos o presente termo de responsabilidade relativo a fidelidade e realidade dos saldos das contas aqui lavradas , consoante a exigência do artigo 1188 do mesmo código .Os registros da abertura foram realizados com amparo em documentação competente repassada ao profissional encarregado pela escrita contábil, assim como os inventários físicos dos elementos patrimoniais e as pertinentes avaliações , efetuadas sob direta responsabilidade do empresário signatário .

Rio de Janeiro 10 de novembro de 2026



Suzana da S Mileto CRC 099183-04 RJ

Informações sobre a Sociedade Empresária de Pequeno Porte (Emissora de Valores Mobiliários)

Principais Executivos e Controladores

IDENTIFICAÇÃO DOS PRINCIPAIS EXECUTIVOS		
Nome Completo	**VICTOR DE OLIVEIRA FERNANDES**	**BRUNA DE ANDRADE LABA**
CPF	116.502.357-12	116.502.357-12
Papel	Diretor de Securitização e Distribuição	Diretora de Compliance e Controles Internos

IDENTIFICAÇÃO DOS CONTROLADORES		
Participação Societária (conforme Contrato Social):	**SECTZE TECNOLOGIA LTDA.**	**DEXCAP INVESTIMENTOS E TECNOLOGIA LTDA.**
Total	50,00%	50,00%
Votante	50,00%	50,00%

Informações sobre o Plano de Negócios

Objetivo do negócio	Simplificar a criação de produtos financeiros complexos para o mercado de capitais, permitindo que empresas emitam seus próprios ativos (debêntures, CR e outros papéis)
Principais produtos / serviços oferecidos	Certificados de Recebíveis (CR) lastreados em Nota Comercial emitida pela Brota Company Comércio de Plantas S.A., com regime fiduciário e patrimônio separado.
Público alvo do negócio	Investidores cadastrados na plataforma EqSeed, observados os limites de investimento da Res. CVM 88.
Região de atuação	Brasil
Propósito da oferta e uso dos recursos	Os recursos captados serão utilizados no pagamento das despesas da emissão e na integralização da Nota Comercial emitida pela Brota, que os destinará à quitação de dívidas e à expansão de suas atividades.
Emissões prévias dispensadas do registro nos termos da Resolução 88/2022	A Emissora possui as seguintes ofertas abertas (i) 1ª emissão de CRI, lastreados em Notas Comerciais da Origem Empreendimentos Holding Ltda., no valor total de R$ 5.500.000,00, com a série pública ofertada pela plataforma da Kria Investimentos; e (ii) 2ª emissão de CRI, lastreados em Notas Comerciais da Inkk Epic Incorporação 55 SPE Ltda. e da Inkk Mistral Incorporação 56 SPE Ltda., no valor total de R$ 7.000.000,00, com a série pública ofertada pela plataforma da Kria Investimentos. O CR da Brota será a 3ª emissão da Emissora.
Transações subsequentes	Não. A Emissora não autoriza a plataforma a atuar como intermediadora de transações subsequentes.
Outras informações consideradas relevantes	Não aplicável.
Previsão de Faturamento Mensal e Anual	A Emissora considera que o seu faturamento anual estimado para os 5 (cinco) anos subsequentes está diretamente relacionado à sua perspectiva de recebimento dos direitos creditório para qual se quer captar recursos, cujas projeções de retorno se encontram em demais documentos da oferta

Processos judiciais e administrativos

Não foram identificados processos judiciais e/ou administrativos contra a Emissora.

Informações sobre conflitos de interesse

Não foram identificadas possíveis situações de conflito de interesses relacionadas à atuação da plataforma como intermediária da oferta.

Informações sobre o Valor Mobiliário ofertado

Tipo	Certificados de Recebíveis (CR)
Valor total da oferta	Essa oferta tem valor alvo de R$ 1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais), com valor máximo, incluindo lote adicional, de R$ 1.350.000,00 (um milhão trezentos e cinquenta mil reais), e valor mínimo de R$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais) durante o prazo.
Preço unitário e quantidade ofertada	R$ 5.000,00 x 270 notas (máximo, com lote adicional) R$ 5.000,00 x 216 notas (valor alvo) R$ 5.000,00 x 144 notas (mínimo)
Prazo de captação	Máximo 180 dias (18/11/2026 – 17/05/2027)
Descrição dos valores mobiliários ofertados	Os Certificados de Recebíveis (CR) conferem aos seus titulares direito ao recebimento do valor principal investido, acrescido da remuneração aplicável, observados o prazo de vencimento, a forma de amortização, as garantias eventualmente constituídas e as demais condições previstas nos documentos da oferta. O título é lastreado nos direitos creditórios oriundos da Nota Comercial emitida pela Emissora.
Garantias	O Certificado de Recebíveis (CR) contarão com as seguintes garantias: (a) aval, (b) caução em dinheiro e (c) cessão fiduciária de direitos creditórios; todas especificadas na Nota Comercial.
Percentual correspondente ao capital da sociedade empresária sendo ofertado	Não se aplica.
Informação sobre o prestador do serviço de agente fiduciário dos valores mobiliários	A Emissora realizou a contratação da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., plataforma autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários, para atuar enquanto agente fiduciário.
Informação sobre o prestador do serviço de escrituração dos valores mobiliários	A Emissora realizou a contratação da LAQUS S.A. para realizar a escrituração das Notas Comerciais.

Esclarecimento se o Valor Mobiliário ofertado:

1. Confere ao portador direito de crédito perante a sociedade empresária de pequeno porte e as condições de remuneração, de forma precisa e clara, incluindo, se for o caso, fórmula que seja consistente e passível de verificação;	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos Certificados de Recebíveis (CR), conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de 20,9830% (vinte vírgula nove por cento e oito décimos de milésimo por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias úteis.
2. Data de início da rentabilidade;	Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a data da primeira subscrição e integralização de Notas Comerciais.
3. É título representativo de dívida conversíveis em participação;	O Valor Mobiliário representativo de dívida não é conversível em participação da Emissora.
4. Confere participação no capital;	O Valor Mobiliário não confere participação no capital da Emissora.
5. Confere direito de voto e, especialmente, se há quaisquer restrições a este direito; e	O Valor Mobiliário não confere direito a voto nas deliberações da Emissora, bem como também não confere quaisquer poderes políticos.
6. É passível de livre cessão ou transferência, ou quais são as limitações a estes direitos.	Este Valor Mobiliário é passível de cessão, desde que negociado e transferido exclusivamente de forma privada. A cessão sempre deverá respeitar cada quantidade inteira do valor mobiliário. Ou seja, não é possível realizar a cessão parcial de uma unidade do Valor Mobiliário.

Prestação de informações contínuas após a oferta

A Brota obriga-se a elaborar e distribuir, através da plataforma EqSeed, informações financeiras e gerenciais de suas atividades ao investidor, a cada 3 (três) meses, nas datas 25 de janeiro, 25 de abril, 25 de julho e 25 de outubro de cada ano, até o vencimento do Valor Mobiliário.

A Brota deverá indicar, pelo menos, (a) quais as medidas que a administração da Emissora tem tomado no período com vistas a desenvolver o negócio; e (b) as receitas, despesas e o resultado da Emissora no período.

A Brota também se compromete a divulgar aos investidores todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos investidores, por meio de correspondência eletrônica enviada ao endereço eletrônico cadastrado na Plataforma.

Alerta sobre riscos

Todo investimento em Certificados de recebíveis (CR) subscritas por qualquer pessoa jurídica está sujeito à riscos financeiros significativos e deveria ser apenas uma parte de uma carteira maior de ativos financeiros. Recomenda-se fortemente aos investidores investir apenas uma porcentagem pequena de todos os seus bens financeiros disponíveis para investimento em empresas desse perfil. É altamente recomendável reservar a maioria do seu capital disponível para investimento para ser aplicado em ativos com um perfil de menor risco. Veja o nosso Aviso de Risco antes de tomar uma decisão de investimento.

Ainda, destacamos os seguintes alertas sobre riscos:

i. Há possibilidade de perda da totalidade do capital investido em decorrência do insucesso da sociedade empresária de pequeno porte;

ii. O investimento poderá estar sujeito a riscos decorrentes do risco de crédito da Emissora, havendo a possibilidade dos valores entregues à Emissora NÃO SEREM DEVOLVIDOS, em razão da situação econômico-financeira da empresa.

iii. A EqSeed não garante o pagamento dos Certificados de recebíveis (CR). Os ativos não contam com FGC ou mecanismo de seguro.

iv. O investidor terá o direito de desistir do investimento sem incorrer em quaisquer multas ou penalidades, durante o prazo de desistência de 5 dias contados a partir da assinatura do compromisso de subscrição. Após o término do prazo e não ocorrendo a desistência por parte do investidor neste período, a nota comercial constituirá um contrato vinculante entre o investidor e a Emissora. Caso a oferta referente ao investimento atinja a sua meta, o valor do investimento será legalmente devido;

v. Não há mercado secundário regulamentado de negociação de valores mobiliários adquiridos nesta oferta;

vi. A Emissora não é registrada na CVM, podendo não haver prestação de informações contínuas após a realização da oferta; e

vii. Há risco de descontinuidade das operações da plataforma, o que pode afetar a obtenção de informações sobre a sociedade empresária de pequeno porte após a realização da oferta.

Estrutura de capital atual, conforme contrato social em vigor

Nome do sócio	Participação Societária
Sectze Tecnologia Ltda.	50,0%
Dexcap Investimentos e Tecnologia Ltda.	50,0%
TOTAL	**100,0%**

Informações sobre a remuneração da Plataforma Eletrônica de Investimento Participativo e sobre a tributação aplicável

Informações sobre a remuneração da Plataforma Eletrônica de Investimento Participativo

Taxa de sucesso da captação (Emissora)	6% do valor final da rodada, somente caso a oferta seja concluída com êxito.

Informações sobre a tributação aplicável

As informações abaixo são um resumo preparado em regime de melhores esforços. A tributação aplicável poderá ser alterada pela Receita Federal em qualquer momento e sem aviso prévio. A Emissora e a EqSeed não são qualificados a fornecer aconselhamento específico sobre a tributação aplicável aos seus investimentos.

Caso necessite de aconselhamento, deverá consultar um profissional adequado, tal como consultores de investimento, advogados e contadores, para que o possível investidor tenha plena visualização das potenciais tributações aplicáveis.

Os Certificados de Recebíveis (CR) são valores mobiliários de renda fixa. Para investidores pessoas físicas residentes no Brasil, os rendimentos estão sujeitos ao Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), em caráter definitivo, conforme tabela regressiva:

- 22,5% para remunerações recebidas em até 180 dias;
- 20% para remunerações recebidas entre 181 e 360 dias;
- 17,5% para remunerações recebidas entre 361 e 720 dias;
- 15% para remunerações recebidas com prazo superior a 720 dias.

(Artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004)

O IR incide apenas sobre os rendimentos, não sobre o valor principal investido.

Operações realizadas nos primeiros 30 dias poderão estar sujeitas à incidência de IOF, conforme a legislação aplicável.

Para investidores pessoas jurídicas, a tributação dependerá do respectivo regime tributário, podendo o IRRF constituir antecipação ou tributação definitiva.

O valor do imposto será descontado diretamente do pagamento e recolhido pela fonte pagadora.

Advertência Resolução CVM 88/2022



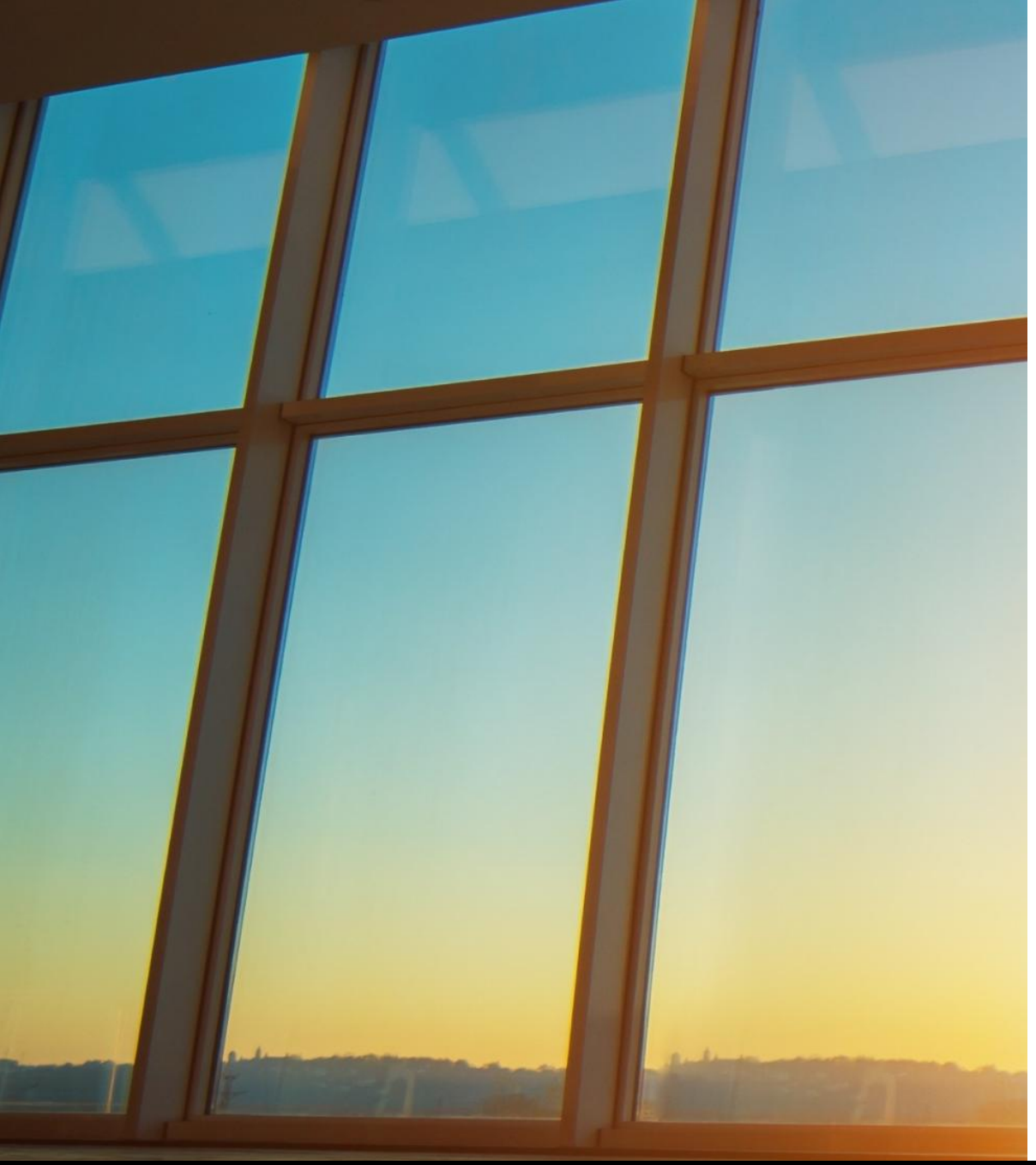
ADVERTÊNCIA RESOLUÇÃO CVM 88/2022

A sociedade empresária de pequeno porte e a oferta apresentada nesta plataforma estão automaticamente dispensados de registro pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A CVM não analisa previamente as ofertas.

As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

Antes de aceitar uma oferta leia com atenção as informações essenciais da oferta, em especial as seções alertas sobre riscos.



brota

Para saber mais acesse:
eqseed.com/investir/rendafixabrota

Antes de investir, leia atentamente este material.