azo inc

# FRAME WORK

## DE TÍTULOS VERDES

Agosto, 2025

# 1

# Introdução

A **Azo Inc** é uma empresa conceituada no setor de empreendimentos residenciais, reconhecida por sua dedicação à qualidade e inovação. Com uma trajetória marcada por projetos de sucesso, a **Azo Inc** se destaca por criar espaços que combinam funcionalidade, conforto e design moderno. Cada empreendimento é cuidadosamente planejado para atender às necessidades e expectativas dos clientes, proporcionando um ambiente ideal para viver e crescer com sustentabilidade.

Fundada com o compromisso de transformar o conceito de moradia, a **Azo Inc** investe continuamente em tecnologias sustentáveis e práticas construtivas avançadas. A empresa valoriza a sustentabilidade e a eficiência energética, garantindo que seus projetos não apenas atendam aos padrões atuais, mas também contribuam para um futuro mais verde. Essa abordagem responsável e inovadora reflete-se em cada detalhe dos empreendimentos, desde a escolha dos materiais até a integração harmoniosa com o entorno.

Além de sua expertise técnica, a **Azo Inc** é conhecida pelo atendimento personalizado e pela relação de confiança que estabelece com seus clientes. A empresa acredita que cada projeto é uma oportunidade de criar lares únicos e especiais, onde as pessoas possam construir suas histórias. Com uma equipe de profissionais altamente qualificados e uma visão clara de excelência, a **Azo Inc** continua a redefinir o mercado de empreendimentos residenciais, sempre com foco na satisfação e bem-estar de seus clientes.

## 1.1. A Atividade e a Sustentabilidade

A **Azo Inc** adota uma abordagem global para a sustentabilidade, integrando práticas ecológicas em todas as fases de seus projetos residenciais. Desde o planejamento inicial até a construção e manutenção, a empresa se compromete a minimizar o impacto ambiental e promover a eficiência energética, utilizando materiais de construção sustentáveis e tecnologias inovadoras.

Além disso, a **Azo Inc** investe em soluções de energia renovável para reduzir a dependência de recursos não renováveis e diminuir a pegada de carbono de seus projetos. A empresa também implementa práticas de construção verde que contribuem para a redução do consumo de energia e proporcionam um ambiente interno mais saudável e confortável para os moradores.

## 1.1. A Atividade e a Sustentabilidade

A estratégia de sustentabilidade da **Azo Inc** também inclui iniciativas de responsabilidade social, como a criação de espaços verdes e áreas de convivência comunitária que promovem a biodiversidade e o bem-estar dos residentes. A empresa acredita que a sustentabilidade vai além da construção de edifícios eficientes; trata-se de criar comunidades vibrantes e resilientes. Com um compromisso contínuo com a inovação e a sustentabilidade, a **Azo Inc** está na vanguarda da construção de um futuro mais verde e sustentável para todos.

# 2

# Framework de **Títulos Verdes** Azo Inc

## 2.1. Racional para o Framework

Com o objetivo de promover boas práticas no mercado, a **Azo Inc** pretende usar este Framework como um "guarda-chuva" para emitir títulos e/ou tomar empréstimos verdes ("Instrumentos Verdes"), seja no mercado de capitais, mercado bancário e/ou com multilaterais.

## 2.1. Racional para o Framework

As categorias elegíveis para este Framework foram selecionadas a partir de processos e definições internas e estão plenamente alinhadas com a estratégia de médio/longo prazo da **Azo Inc**, qual seja, financiar a economia de baixo carbono e sustentável. Espera-se que a emissão de Instrumentos Verdes inspire outras empresas similares a fazerem o mesmo e a se engajarem em uma jornada sustentável, integrando sua estratégia de negócios com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) definidos pela Organização das Nações Unidas (ONU).

Vale destacar que o presente Framework contempla uma abordagem ampla para captações de recursos da **Azo Inc** de modo que os provedores de capital da Companhia (investidores, bancos e agências multilaterais) devem sempre consultar a documentação relevante para qualquer transação específica.

## 2.2. Alinhamento aos Princípios que regem os Instrumentos Verdes

Os Instrumentos Verdes são opções de financiamento onde os recursos são aplicados exclusivamente para reembolsar, financiar ou refinanciar recursos de projetos com benefícios ambientais. Este Framework está estruturado seguindo os pilares do Green Loan Principles, da LSTA (Loan Syndications and Trading Association), em sua versão de 2025 e os pilares do Green Bond Principles, da ICMA (International Capital Market Association), em sua versão 2025. O objetivo deste Framework é auxiliar a captação de Instrumentos Verdes relacionados aos projetos elegíveis e de seu posicionamento em sustentabilidade.

Este Framework está alinhado aos quatro componentes principais dos títulos/empréstimos verdes:

- **Uso dos Recursos;**
- **Processo de Avaliação e Seleção dos Projetos;**
- **Gestão dos recursos; e**
- **Reporte.**

## 2.3. Uso dos recursos

Os recursos líquidos, ou seu montante equivalente, captados através dos Instrumentos Verdes pela **Azo Inc** serão utilizados para reembolsar, financiar ou refinanciar, total ou parcialmente, um ou mais, investimentos futuros ou existentes da Companhia, qualquer uma de suas afiliadas e/ou subsidiárias, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade descritos abaixo e estejam diretamente ligados a projetos com benefícios ambientais.

Investimentos nas categorias descritas na tabela "Tabela de Uso do Recurso", realizados nos últimos 24 meses anteriores a data de desembolso do Instrumento Verde, também serão elegíveis. A **Azo Inc** pretende alocar todos os recursos líquidos captados por meio de quaisquer Instrumentos Verdes emitidos no contexto deste Framework até o vencimento do respectivo instrumento financeiro utilizado.

## 2.3. Uso dos recursos

A tabela abaixo, descreve as categorias e os tipos de projetos e ativos que serão elegíveis para receber recursos captados por títulos aderentes ao presente Framework.

### TABELA DE USO DOS RECURSOS

| Categoria | Critérios de Elegibilidade | ODS |
|---|---|---|
| **Green buildings** | Investimento de CAPEX em projetos com certificação AQUA-HQE (excelente ou superior), LEED (Gold ou superior) e EDGE (Certified ou superior) | ODS 11 – Cidades e comunidades sustentáveis. |

## 2.3. Uso dos recursos

### ODS CONTEMPLADOS NO FRAMEWORK

# 3

# **Seleção e Avaliação** dos Projetos

Abaixo, são descritos com mais detalhes, o processo de seleção e avaliação dos projetos elegíveis para fins de destinação de recursos.

Os projetos serão submetidos a área de Projetos e Legalização da Companhia que será responsável pela avaliação dos critérios de elegibilidade para o recebimento ou não dos recursos provenientes do(s) Instrumento(s) Verde(s) no contexto deste Framework.

Para todos os projetos serão atendidos os requisitos legais aplicáveis, em especial, legislação trabalhista e ambiental, incluindo exigências de órgãos ambientais competentes, como licenças prévias, de instalação e de operação, autorizações municipais, outorgas de uso de recursos hídricos, entre outros, quando aplicável.

A área de Projetos adota um processo estruturado e integrado para identificar, avaliar e mitigar riscos socioambientais em todas as fases de seus empreendimentos, assegurando conformidade com a legislação brasileira, normas urbanísticas, ambientais, trabalhistas e regulamentadoras.

Desde a fase de planejamento, são realizadas análises de viabilidade técnica e legal, incluindo o atendimento às exigências do município e órgão ambientais estaduais. Durante a fase de execução, a Azo Inc implementa mecanismos de monitoramento contínuo dos canteiros de obras, com foco na prevenção e mitigação de impactos ambientais e sociais.

São aplicadas normas como por exemplo a NR 18, que trata das condições e meio ambiente de trabalho na construção civil, e a NR 9, que exige o controle de riscos ambientais no ambiente laboral. A gestão dos riscos inclui o controle de resíduos, ruídos, emissões atmosféricas e segurança dos trabalhadores, além da adoção de boas práticas de sustentabilidade e conformidade com padrões técnicos da ABNT, como a NBR 15575 (desempenho de edificações). Esse conjunto de ações garante que eventuais riscos sejam identificados precocemente e tratados de forma eficaz, promovendo responsabilidade socioambiental em todas as etapas do projeto.

A **Azo Inc** se compromete a ter uma SPE (Sociedade de Propósito Específico), empresa criada exclusivamente para gerir um único empreendimento imobiliário, para cada projeto, criando um ambiente de maior segurança para incorporadores, investidores e compradores.

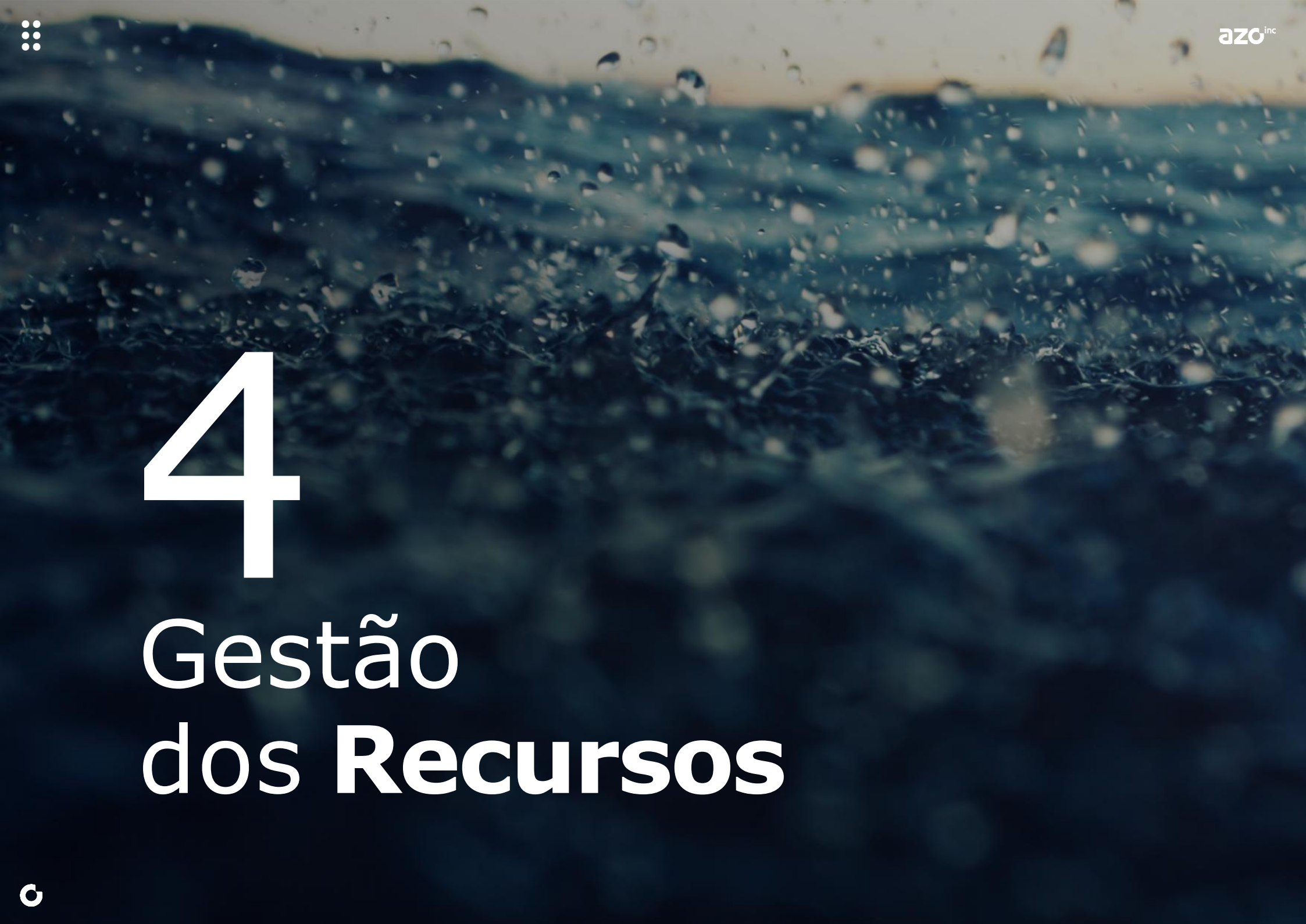
Desta forma, uma vez selecionado o projeto a partir dos critérios de elegibilidade, inicia-se o acompanhamento de todo o processo junto à certificadora, responsável pelo processo da certificação de construção sustentável, garantindo todas as adequações necessárias ao projeto para cumprimento das exigências necessárias, acompanhamento durante a execução da obra até sua entrega.

Buscamos reduzir o consumo de energia, utilizar energias renováveis, compensar as emissões de carbono, reduzir o consumo de água e utilizar materiais sustentáveis, dentre outras especificações da certificação.

Na visão da **Azo Inc**, conduzir a gestão ESG de maneira integrada ao seu planejamento estratégico é a forma de garantir sua perenidade.

## 3.1. Critério de Exclusão

No contexto deste Framework, a **Azo Inc** se compromete a não utilizar os recursos captados no âmbito deste Framework em projetos que não possuam certificação indicada na Tabela de Uso dos Recursos ou que não atinjam o nível de certificação pleiteado apresentado nesta seção do Framework. Além disso, não serão aceitos projetos com apontamentos ou ligação com trabalho infantil e trabalho análogo a escravidão.



# 4

# Gestão dos **Recursos**

A **Azo Inc** realizará um controle contábil e financeiro em cima de cada projeto com o objetivo de gerenciar e garantir informações sobre quais já foram realizados ou estão em andamento, comprovando inclusive o reembolso através de notas fiscais ou contratos já pagos.

As captações realizadas no contexto deste Framework poderão ser feitas pela própria Companhia a e/ou quaisquer de suas subsidiárias e/ou afiliadas. Os recursos líquidos serão administrados pela **Azo Inc** e gerenciados pelo Departamento Financeiro utilizando sistemas de rastreamento internos.

Os recursos captados, ou seu montante equivalente, serão alocados em projetos elegíveis conforme definido no tópico "Uso dos Recursos" deste Framework. Os recursos serão direcionados diretamente aos projetos elegíveis desde que eles cumpram com os critérios de elegibilidade e não estejam associadas às questões mencionadas no subitem "Critério de Exclusão". A alocação completa dos recursos deverá ser feita até o vencimento do instrumento financeiro utilizado. Em casos de reembolso, ele se limitará a despesas em projetos/ativos que ocorreram em até 24 meses antes da captação.

Caso algum dos projetos elencados neste Framework falhem em atender os critérios de elegibilidade, a Companhia fará o redirecionamento dos recursos para outros projetos elegíveis que constam neste documento e terá o prazo de 12 meses para justificar e apresentar a documentação à instituição financeira para manter a operação verde.

Nos documentos de formalização dos Instrumentos Verdes, a companhia se compromete a incluir cláusulas de penalização, como desclassificação da emissão rotulada, para o caso de não utilização dos recursos captados em projetos elegíveis de acordo com o Framework.

Até que haja a alocação total dos recursos líquidos disponíveis, estes deverão ser mantidos em caixa, equivalentes de caixa ou outros investimentos líquidos de baixo risco. Atuamos em cada empreendimento exclusivamente com o banco parceiro financiador. Neste caso aportamos todo recurso disponível de médio e longo prazo em operações de compromissada, CDBs e demais investimentos conservadores. Da mesma forma, a Companhia se compromete a não utilizar o mesmo lastro verde para mais de uma captação, evitando a dupla contagem, que será proibida. O valor das dívidas ou empréstimos com rotulagem ESG deverá ser equivalente ou menor que o valor total dos projetos.

A companhia se compromete a ter uma SPE (Sociedade de Propósito Específico), empresa criada exclusivamente para gerir um único empreendimento imobiliário, para cada projeto e segregar os ativos e passivos, incluindo alocação dos recursos líquidos disponíveis, dos empreendimentos imobiliários, impedindo que seus recursos sejam usados para outros fins, respeitando a lei do Patrimônio de Afetação (Lei nº 10.931/2004). Desta forma, garantimos uma blindagem financeira, uma vez que cada empreendimento passa a ter contas bancárias segregadas, onde os recebimentos dos recursos são depositados.

Desta forma, cria-se um ambiente de maior segurança para incorporadores, investidores e compradores, fortalecendo a operação financeira ao garantir que os recursos financeiros permaneçam no empreendimento para o qual foram destinados.

## 4.1. Reporte

Para cada emissão realizada no âmbito deste Framework, a Companhia irá reportar, anualmente, contado da data de captação, o acompanhamento dos indicadores (nível de certificação obtida por empreendimento) e evolução da alocação dos recursos de forma individual por cada projeto enquadrado nas categorias elegíveis.

Os reportes anuais serão feitos enquanto os Instrumentos Verdes ainda estiverem ativos e irão apresentar indicadores financeiros, como: o volume de recursos rotulados alocados em cada projeto (R$ e %); volume de recursos rotulados destinados para reembolso, refinanciamento e gastos futuros por operação (R$ e %); volume de recursos rotulados temporariamente alocados em outros instrumentos financeiros (R$ e %).

## 4.1. Reporte

Além disso, o reporte deverá incluir o nível de certificação obtida por cada empreendimento financiado com base nesse Framework e evidência da certificação obtida. O reporte anual poderá ser incluído no Relatório de Sustentabilidade, em um relatório financeiro anual ou ainda, em um relatório específico, a exclusivo critério da Companhia e será disponibilizado publicamente em seu website (www.azo.inc)

## 4.2. Verificação Externa

A **Azo Inc** irá eleger um Verificador Externo com experiencia e atuação em finanças sustentáveis para fornecer uma opinião independentes (Second Party Opinion – SPO) sobre o alinhamento do Framework aos Princípios e às demais metodologias nacionais e internacionais para Instrumentos Verdes. O SPO e o presente framework ficarão no website da **Azo Inc** (www.azo.inc).

# 5 Disclaimer

Este Framework não constitui uma recomendação com relação a quaisquer valores mobiliários da **Azo Inc** ou de qualquer de suas afiliadas. Este Framework não é, não contém e não pode ser considerado como uma oferta de venda ou uma solicitação de qualquer oferta de compra de quaisquer valores mobiliários emitidos pela **Azo Inc** ou qualquer de suas afiliadas.

Em particular, nem este documento nem qualquer outro material relacionado pode ser distribuído ou publicado em qualquer jurisdição em que seja ilegal fazê-lo, ainda, qualquer distribuição ou publicação está condicionada a autorização prévia da **Azo Inc**, exceto em circunstâncias que resultarão no cumprimento de eventuais leis e regulamentos aplicáveis. As pessoas em posse de tais documentos devem estar cientes e observar todas as restrições aplicáveis à distribuição ou publicação deste documento e/ou qualquer outro material relacionado.

Quaisquer instrumentos de dívida e/ou empréstimos que possam ser emitidos e/ou captados pela **Azo Inc** e/ou por quaisquer de suas afiliadas de tempos em tempos, incluindo quaisquer títulos vinculados à sustentabilidade, devem ser oferecidos por meio de um prospecto separado ou documento de oferta de acordo com todas as leis e regulamentações aplicáveis. Nesse sentido, qualquer decisão de compra, tais valores mobiliários devem ser feitos exclusivamente com base nas informações contidas no respectivo prospecto ou documento de oferta fornecido em conexão com a oferta de tais valores mobiliários, e não com base neste Framework.

Este Framework pode conter informações sobre eventos futuros, tais informações não seriam apenas fatos históricos, mas refletiriam os desejos e as expectativas da direção da Companhia. As palavras "acredita", “espera", “planeja", "prevê", “estima“, "projeta", "almeja" e similares pretendem identificar afirmações que, necessariamente, envolvem riscos conhecidos e desconhecidos, de modo que podem ou não ser concretizadas.

Riscos conhecidos incluem incertezas, que não são limitadas ao impacto da competitividade dos preços e serviços, aceitação dos serviços no mercado, transações de serviço da Companhia e de seus competidores, aprovação regulamentar, flutuação da moeda e outros riscos descritos nos relatórios da Companhia.

Este Framework não constitui uma oferta, recomendação ou solicitação de compra de qualquer ativo imobiliário da Companhia.

As informações e opiniões contidas neste Framework consideram os princípios do Green Bond Principles de 2025 emitidas pela International Capital Market Association e Green Loan Principles de 2025 da Loan Syndications and Trading Association e são fornecidas na data deste documento, de modo que estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. A Companhia não se obriga a atualizar este Framework mediante novas informações e/ou novas diretrizes e/ou acontecimentos futuros. Este Framework não se destina e nem pode ser invocado para criar relações jurídicas, direitos ou obrigações.