



Informações Essenciais - Oferta Primária de CRI

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

Alertas

Risco de	☒ perda do principal.	Seção 4 do Prospecto
	☒ falta de liquidez.	Seção 4 do Prospecto
	☒ dificuldade de entendimento.	Seção 4 do Prospecto
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda dos CRI.	

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais Informações

A. Valor Mobiliário	CRI.	Seção 2 do Prospecto
a.1) Emissão e série	176ª (centésima septuagésima sexta) emissão em Série Única.	Seção 2 do Prospecto
a.2) Ofertante/Emissora	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA , companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, inscrita no CNPJ sob o nº 25.005.683/0001-09, com seu ato constitutivo registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.492.307, e inscrita na CVM sob o nº 680.	Seção 2 do Prospecto
B. Oferta		
b.1) Código de negociação proposto	BRVERTCRIEB6	Capa do Prospecto
b.2) Mercado de negociação	B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3.	Seção 2 do Prospecto
b.3) Quantidade ofertada - lote base	Serão emitidos 410.000 (quatrocentos e dez mil) CRI.	Seção 2 do Prospecto
b.4) Preço (intervalo)	R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 2 do Prospecto
b.5) Taxa de remuneração (intervalo)	A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitado (i) à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com	Seção 2 do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
	vencimento em 15 de agosto de 2032, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de spread de máximo 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, ou (ii) 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, a serem calculados conforme Termo de Securitização.	
b.6) Montante ofertado	R\$ 410.000.000,00 (quatrocentos e dez milhões de reais).	Seção 2 do Prospecto
b.7) Lote suplementar	Não.	N/A
b.8) Lote adicional	Não.	N/A
b.9) Título classificado como "verde", "social", "sustentável" ou correlato?	Não.	N/A
C. Outras Informações		
c.1) Agente Fiduciário	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.	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora, para o pagamento ao Cedente do Valor de Cessão, observado o disposto no Contrato de Cessão.	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o Lastro		
Tipo de Lastro	Concentrado.	Seção 10 do Prospecto
Principais informações sobre o lastro	Os CRI têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de cada Contrato de Locação, da seguinte forma: (i) o Imóvel Sam's Club Jabaquara foi locado à WMB, conforme Contrato de Locação Sam's Club Jabaquara; (ii) o Imóvel Mateus Juazeiro foi locado ao Mateus Supermercados, conforme Contrato de Locação Mateus Juazeiro; (iii) o Imóvel Mateus Petrolina foi locado ao Novo Atacado, conforme Contrato de Locação Mateus Petrolina; (iv) o Imóvel Mateus Belém foi locado ao Mateus Supermercados, conforme Contrato de Locação Mateus Belém; (v) o Imóvel Assaí Campina Grande foi locado à Sendas,	Seções 10, 12 e 15 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Emissor dos Valores Mobiliários		Mais Informações
Informações sobre o Lastro		
	conforme Contrato de Locação Assaí Campina Grande; (vi) o Imóvel Assaí Paulo Afonso foi locado à Sendas, conforme Contrato de Locação Assaí Paulo Afonso; (vii) o Imóvel Assaí Paulo Afonso foi locado à Sendas, conforme Contrato de Locação Assaí Piracicaba; (viii) o Imóvel Assaí Jequié foi locado à Sendas, conforme Contrato de Locação Assaí Jequié; e (ix) o Imóvel Carrefour Jabotão dos Guararapes foi locado ao Carrefour, conforme Contrato de Locação Carrefour Jabotão dos Guararapes (conforme definidos no Termo de Securitização). Devedores Relevantes: (i) a Sendas Distribuidora S/A, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71, com atividade principal de comércio varejista e atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, responsável por, aproximadamente, 29,56% (vinte e nove inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) do lastro; e (ii) o Grupo Mateus S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 24.990.777/0001-09, sociedade anônima, com atividade principal de comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, responsável por aproximadamente 53,00% (cinquenta e três por cento) do lastro. As demonstrações financeiras dos Devedores Relevantes relativas ao exercício social findo em dezembro de 2025, preparadas com as práticas contábeis adotadas no Brasil encontram-se incorporadas no Prospecto Preliminar por referência.	
Existência de crédito não performedo	Não.	Seção 10 do Prospecto
Informações estatísticas sobre inadimplementos	Os Créditos Imobiliários decorrem dos Contratos de Locação, conforme representados pelas CCI, e são cedidos pelo BTG Pactual Renda Metropolitana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("<u>Cedente</u>"), único cedente. Não existem, na data deste Prospecto, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. A Emissora declara não possuir informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.	Seção 10.6 do Prospecto



Sumário dos principais riscos do devedor e/ou coobrigado e/ou originador (no caso de crédito não performed) responsáveis por mais de 20% do lastro	Probabilidade	Impacto Financeiro
A Sendas enfrenta concorrência significativa e pressão para se adaptar a mudanças nos hábitos de consumo, o que pode afetar negativamente sua participação de mercado e lucro líquido.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Eventuais vulnerabilidades cibernéticas e falhas nos sistemas de segurança do Grupo Mateus poderão prejudicar a reputação e a marca do Grupo Mateus e afetar substancialmente seu negócio, os resultados das suas operações e ocasionar perdas financeiras.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
A Sendas pode ser afetada pelo seu nível de endividamento, o que pode afetar negativamente seus negócios e resultados de operação.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
A perda de membros da alta administração e/ou a incapacidade de atrair e manter diretores e membros do Conselho de Administração qualificados pode causar um efeito adverso sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais do Grupo Mateus.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Incidentes cibernéticos e violações de segurança e privacidade aos sistemas da Sendas podem causar um efeito adverso relevante aos negócios e à reputação da Sendas. Ademais, a Sendas pode não ser capaz de renovar ou manter em vigor os contratos de licenciamento de software.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o Valor Mobiliário		
Principais características	Os CRI serão emitidos pela Securitizadora, em série única, nos termos da (i) da Resolução CVM 60; (ii) da Resolução CVM 160; e (iii) da Lei 14.430, e serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pelo Cedente e garantidos pelas Garantias (conforme definido no Termo de Securitização).	Seção 2 do Prospecto
Vencimento/Prazo	Os CRI terão data de vencimento em 21 de junho de 2032, tendo prazo de duração de 2.183 (dois mil, cento e oitenta e três) dias corridos contados da Data de Emissão.	Seção 2 do Prospecto
Remuneração	A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitado (i) à taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de	Seção 2 do Prospecto



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o Valor Mobiliário		
	realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de spread máximo de 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, ou (ii) 8,80% (oito inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, a serem calculados conforme Termo de Securitização.	
Amortização/Juros	O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em parcela única na Data de Vencimento.	Seção 2 do Prospecto
<i>Duration</i>	Aproximadamente 4,8 anos.	Seção 18 do Prospecto
Possibilidade de resgate antecipado obrigatório	Os CRI serão resgatados antecipadamente nas hipóteses de (i) Recompra Compulsória total dos Créditos Imobiliários, (ii) Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários, (iii) pagamento de Multa Indenizatória com relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, e (iv) Recompra Compulsória Venda Programada, nos termos previstos no Contrato de Cessão e/ou no Termo de Securitização.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de recompra antecipada	O Cedente poderá recomprar facultativamente os Créditos Imobiliários a partir do dia 15 de junho de 2027 e deverá recomprar os Créditos Imobiliários quando exigíveis as hipóteses de Recompra Compulsória, Recompra Compulsória Parcial ou Recompra Compulsória Venda Programada, conforme previsto no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.	Seção 10.9 do Prospecto
Condições de vencimento antecipado	Os Créditos Imobiliários estão sujeitos a eventos de pagamento antecipado e multa indenizatória que dão causa ao Resgate Antecipado dos CRI.	Seção 2.6 do Prospecto
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 dia útil do final da oferta. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. ☐ Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais ☐ Não há restrições à revenda.	Seção 7 do Prospecto
Formador de mercado	A Oferta não contará com a contratação de formador de mercado.	Seção 8 do Prospecto
Garantias (se houver)		
Alienação Fiduciária de Imóveis	As Obrigações Garantidas serão garantidas pelas Alienações Fiduciárias dos Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária ou das Escrituras Públicas de Alienação Fiduciária, conforme o caso.	Seção 2.6 do Prospecto



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre o Valor Mobiliário		
Cessão Fiduciária Recebíveis Adicionais	Em garantia de determinadas obrigações assumidas pelos Vendedores no âmbito do CVC, o TRXF11 cedeu fiduciariamente ao Cedente (i) todos os direitos, presentes e futuros, decorrentes da Conta Vinculada de titularidade do TRXF11; (ii) das cotas de emissão do Fundo CSLM detidas pelo TRXF11; e, (iii) os Direitos Econômicos do Fundo CSLM, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais. O Cedente cederá sua posição contratual no Contrato de Cessão Fiduciária – Recebíveis Adicionais à Emissora, de modo que todos os direitos outorgados pelo TRXF11 nos termos do respectivo contrato somente poderão ser exercidos pelo Cedente após a integral quitação das Obrigações Garantidas.	Seção 2.6 do Prospecto
Cessão Fiduciária Cedente	Em garantia exclusivamente do cumprimento do Evento de Recompra Compulsória descrito no item (a) da Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão sem que tenha havido a integral recompra dos Créditos Imobiliários e quitação dos CRI, será outorgada uma garantia fiduciária sobre as cotas de emissão do Cedente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – Cedente, a qual não garantirá as Obrigações Garantidas, mas tão somente as obrigações dos Cotistas de não alienar as cotas de emissão do Cedente.	Seção 2.6 do Prospecto
Classificação de risco (se houver)		
Agência de Classificação de Risco	Não aplicável.	N/A
Classificação de Risco	Não aplicável.	N/A

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta?	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	R\$ 1.000,00 (um mil reais).	N/A



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Como participar da oferta?	Os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão enviar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder e/ou às Instituições Participantes.	Seção 5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Verificado excesso de demanda, a alocação será feita pelos Coordenadores, de forma discricionária, observado o Plano de Distribuição previsto no Prospecto Preliminar.	Seção 8 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Por meio do endereço eletrônico ou telefone indicado pelo Investidor no momento de envio do documento de aceitação da oferta ou ordem de investimento.	Seção 8 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, nas hipóteses previstas na Seção 7 do Prospecto.	Seção 7 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IRRF isento para pessoa física. Nos demais casos, segue regras de título de renda fixa, observadas regras por tipo de investidor. IOF à alíquota zero.	Seção 2 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Coordenadores: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste <i>website</i>, clicar em “Mercado de Capitais - Download”, e então, buscar na seção “2026” e “176ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELO BTG PACTUAL RENDA METROPOLITANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e localizar o documento desejado). Itaú BBA: https://www.italy.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas (neste <i>website</i>, procurar a seção “CRI BTG Renda Metropolitana”, e então, buscar na seção “2026” o documento desejado). Securizadora: https://www.vert-capital.com/ (neste <i>website</i>, clicar em “Nossas emissões e fundos”, depois buscar por “176”, clicar na presente emissão, clicar em “Documentos” e selecionar o documento desejado, nos termos da legislação e regulamentação aplicável). B3: http://www.b3.com.br (neste <i>website</i>, 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 “Informações Periódicas e Eventuais”, clicar em “Exibir Filtros”, na opção “Securizadora”, buscar pela denominação “Vert Securizadora”, clicar em “Filtrar”, localizar a 176ª Emissão e, após, selecionar o documento desejado).	N/A



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
	CVM: https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste website, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Vert Securitizadora", clicar em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).	
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA. e ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Poderão ser convidadas outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, habilitadas e autorizadas pela CVM.	Seção 14 do Prospecto
Procedimento de colocação	☐ Melhores Esforços. ☒ Garantia Firme. ☐ Compromisso de Subscrição.	Seção 8 do Prospecto
Calendário		
Qual o período de reservas?	17 de junho a 25 de junho de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	26 de junho de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	26 de junho de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	30 de junho de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	26 de junho de 2026.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	A partir da data de integralização dos CRI, a qual está prevista para ocorrer em 01 de julho de 2026, observadas as restrições de negociação.	Seção 5 do Prospecto

Classificação ANBIMA dos CRI: De acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Natureza: Corporativo; (ii) Concentração: Concentrado; (iii) Tipo De Segmento: Imóveis Comerciais; (iv) Tipo De Contrato: Locação. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.





COORDENADORES



CEDENTE



AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO CEDENTE

